

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**  
**Procedura Esecutiva n.200010/2010 R.g.e.**  
**Avviso di vendita immobiliare**  
**ottavo esperimento**

Il sottoscritto, avv. Alberto Quargnenti, nominato professionista delegato alle operazioni di vendita con provvedimento del 19 luglio 2020, con studio in Tempio Pausania (SS), Via Roma 32, Tel. 079.631180, e-mail [avvocatoquargnenti@gmail.com](mailto:avvocatoquargnenti@gmail.com)

**AVVISA**

che sono indette le operazioni di vendita, mediante asta senza incanto, ai sensi degli artt.570 e segg. C.p.c, del seguente immobile e precisamente:

**Lotto Unico.** Diritti pari ad 1\1 su immobile in Comune di Berchidda, località San Marco, destinato all'allevamento suinicolo, costituito da TERRENI e FABBRICATI, ed in particolare da:

**TERRENO** distinto nel N.C.T. al Foglio **44 Particella 33** di Ha 1.93.34, pascolo di 5a classe, Reddito Dominicale € 5,99 e Reddito Agrario € 2,00; al Foglio **44 Particella 59** di Ha 1.10.00, vigneto di 2a classe Reddito Dominicale € 107,94 e Reddito Agrario € 37,99; al Foglio **44 Particella 236** di Ha 7.84.02 pascolo di 4a classe R. D. € 48,59 e R. A. € 20,25 (Particella derivata dalla ex 195 a seguito del frazionamento del 19/05/2017 prot. n. SS0056176 in atti dal 19/05/2017);

**FABBRICATI** distinti nel N.C.E.U. del Comune di Berchidda al Foglio **44 Part. 142** Categoria D/10 Rendita € 6.120,00 destinato a box per ingrasso; Foglio **44 Part. 143** Categoria D/10 Rendita € 6.120,00 destinato a box per ingrasso; al Foglio **44 Part. 144** Categoria D/1 Rendita € 6.337,00 destinato a depositi e silos mangimi, granaglie e siero; al Foglio **44 Part. 145** Categoria D/10 Rendita € 11.418,00 destinato a box scrofe; al Foglio **44 Part. 146** Categoria D/10 Rendita € 6.219,00 destinato a box per ingrasso; al Foglio **44 Part. 147 sub. 1** Categoria A/3 classe 2 consistenza 4,5 vani, Rendita catastale € 255,65 destinato a laboratorio, uffici, spogliatoi e servizi igienici; al Foglio **44 Part. 147 sub. 2** Categoria A/3 classe 2 consistenza 4,5 vani, Rendita catastale € 255,65 destinato ad abitazione custode; al Foglio **44 Part. 147 sub. 3** Categoria A/3 classe 2 consistenza 8,5 vani, Rendita catastale € 482,89 destinato ad abitazione; al Foglio **44 Part. 149** Categoria D/10 Rendita € 2.638,00 destinato a box svezamento; al Foglio **44 Part. 150** Categoria D/1 Rendita € 169,00 destinato a locale generatore; al Foglio **44 Part. 151** Categoria D/10 Rendita € 4.369,00 destinato a box ingrasso; al Foglio **44 Part. 152** Categoria D/10 Rendita € 3.108,00 destinato a sala parto; al Foglio **44 Part. 153** Categoria D/10 Rendita € 3.180,00 destinato a sala parto; al Foglio **44 Part. 154** Categoria D/10 Rendita € 3.132,00 destinato a box svezamento; al Foglio **44 Part. 155** Categoria D/10 Rendita € 3.180,00 destinato a box svezamento; al Foglio **44 Part. 156** Categoria D/10 Rendita € 4.937,00 destinato a box per ingrasso; al Foglio **44 Part. 169** Categoria D/10 Rendita € 464,80; al Foglio **44 Part. 196** Categoria D/1 Rendita € 74,00; al Foglio **44 Part. 197** Categoria D/10 Rendita € 188,00; al Foglio **44 Part. 198** Categoria D/10 Rendita € 1.064,00; al Foglio **44 Part. 199** Categoria D/10



Rendita € 86,00; al Foglio **44 Part. 200** Categoria D/10 Rendita € 62,00; al F. **44 Part. 201** Categoria D/10 Rendita € 40,00; al Foglio **44 Part. 202** Categoria D/10 Rendita € 380,00; al Foglio **44 Part. 203** Categoria D/10 Rendita € 36,00; al Foglio **44 Part. 204** Categoria D/10 Rendita € 34,00;

**Prezzo base € 226.243,33.**

Sono presenti delle difformità urbanistiche sanabili mediante pratica edilizia in accertamento di conformità.

Il compendio in oggetto risulta meglio descritto nella relazione di stima redatta dall'Ing. Salvatore Roberto Addis, consultabile presso lo studio dell'avv. Alberto Quargnenti, nonché sui siti internet **www.tempiopausania.astagiudiziaria.com - www.astagiudiziaria.com - www.astegiudiziarie.it e www.ivgtempioausania.com.**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.p.r. 6 giugno 2001 n.380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, anche in deroga all'art.1538 c.c.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Ogni immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellati a cura del delegato e a spese della procedura.

Sul compendio risultava una misura cautelare reale (sequestro preventivo) che è divenuta inefficace a seguito di ordinanza di revoca e di dissequestro emessa in data 9 dicembre 2019 da parte del Tribunale di Tempio Pausania, che non potrà essere cancellata da parte del delegato e della procedura.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrato e modificato dall'art. 46 del d.p.r 6 giugno 2001 n.380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

**Per la visione degli immobili**, notizie circa l'occupazione all'attualità e la liberazione, gli interessati potranno contattare il seguente ausiliario del giudice: IVG TEMPIO PAUSANIA, telefono 079\630505 – 079\634590 – 335\7516957, e-mail ivg.tempio@tiscali.it o visite.ivgtempio@gmail.com.

**CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA.**

**Il giorno 18 febbraio 2025, alle ore 16:00**, in Tempio Pausania, in Via Roma 32, avanti il professionista delegato, avverrà l'apertura delle buste che saranno pervenute ed avrà luogo la vendita senza incanto degli immobili sopra descritti.



Gli immobili saranno posti in vendita in un lotto unico, **al prezzo base di € 226.243,33**. Saranno comunque valide le offerte inferiori, purchè il prezzo offerto, rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, sia inferiore in misura non superiore ad  $1/4$  e cioè: **€ 169.682,50**.

#### MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

**Le offerte possono essere fatte personalmente o a mezzo di un mandatario munito di procura speciale, rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da un Notaio. Ai sensi dell'art.571 C.p.c. le offerte di acquisto, in nome e per conto di terzi, potranno essere presentate unicamente da avvocato (procuratore legale), anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.**

**Gli avvocati possono fare offerta per persona da nominare, salva l'osservanza dell'art. 583 c.p.c.**

Le offerte in busta chiusa e sigillata dovranno essere depositate presso lo studio dell'avv. Alberto Quargnenti, sito in Tempio Pausania, Via Roma 32, **previo appuntamento telefonico** al numero 079\631180, fino al giorno antecedente la vendita, ad eccezione del sabato e della domenica, **entro le ore 17:00** e dovranno recare all'esterno le sole generalità di chi deposita materialmente l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il giorno e l'ora di presentazione dell'offerta e la data della vendita.

L'offerta di acquisto è irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

l'offerta deve essere in regola con **la marca da bollo** e deve contenere:

- **cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, stato civile, domicilio e recapito telefonico** del soggetto al quale andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).
- un **importo pari al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Tempio Pausania e alla procedura esecutiva o vaglia postale non trasferibile. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o di decadenza dall'aggiudicazione.
- se l'offerente è persona fisica, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicate le generalità del coniuge e dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge;
- se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è società o persona giuridica, o comunque un ente non personificato, visura camerale o documentazione attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del rappresentante legale;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina;
- le offerte di acquisto, in nome e per conto di terzi, potranno essere presentate unicamente da avvocato anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.;
- dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Tempio Pausania;
- i dati identificativi della procedura ed eventualmente del lotto o dei lotti per i quali



l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà anche essere inferiore al prezzo base, purchè il prezzo offerto, rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, sia inferiore in misura non superiore ad  $1/4$ , a pena di esclusione;
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della documentazione ipotecaria e catastale e dell'avviso di vendita;**
- **il termine perentorio di 120 giorni dalla data di aggiudicazione per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari;**

Alla data e nel luogo sopra indicato e cioè il **18 febbraio 2025, alle ore 16:00**, verranno aperte dal Professionista Delegato le buste contenenti le offerte. L'offerente è tenuto a presentarsi nella data sopra indicata.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

**Le offerte in aumento non dovranno essere inferiori ad € 5.000,00;**

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. L'aggiudicatario, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Tempio Pausania e alla procedura esecutiva n. **200010/2010** o mediante assegno circolare non trasferibile, intestato al Tribunale di Tempio Pausania, procedura esecutiva immobiliare n. **200010/2010**. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

**Nello stesso termine dovrà essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese dell'attività del professionista che il d.m. 15.10.2015 n.227 pone a carico dell'aggiudicatario**, nella misura che il professionista delegato stabilirà e comunicherà tempestivamente e comunque entro trenta giorni dall'aggiudicazione, salvo conguaglio o restituzione del residuo, sempre mediante bonifico bancario intestato alla procedura esecutiva o a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Tempio Pausania, procedura esecutiva immobiliare n. **200010/2010**.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario oltre a perdere tutte le somme versate, è tenuto alla responsabilità di cui all'art. 587 c.p.c.

L'aggiudicatario che intenda, per il pagamento del saldo prezzo, fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico bancario o assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Tempio Pausania, procedura esecutiva **200010/2010**. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione.

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura; qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento ( a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa formula



particolare di emissione del decreto ) nell'istanza di partecipazione. Il procuratore legale che abbia effettuato l'offerta per persona da nominare e sia rimasto aggiudicatario dovrà dichiarare al delegato nei **tre giorni successivi alla vendita** il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di voler profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento verrà fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione saranno esclusivamente a carico del creditore.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, in caso di richiesta ex art 41 TUB avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c, pari al 70% del prezzo di aggiudicazione. La rimanente somma (residuo prezzo di aggiudicazione, oneri fiscali e spese del professionista) dovrà essere versata mediante assegno circolare intestato al Tribunale di Tempio Pausania, procedura esecutiva n. **200010/2010** o mediante bonifico sul conto bancario intestato alla procedura.

L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti del Codice di procedura civile debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato, ivi compresa l'autenticazione o ricezione della dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.

Informazioni relative alla gara possono essere richieste scrivendo al seguente indirizzo e-mail: [avvocatoquargnenti@gmail.com](mailto:avvocatoquargnenti@gmail.com). La richiesta di informazioni e di documentazione dovrà recare nell'oggetto il riferimento alla presente procedura e dovrà essere corredata da un allegato recante la fotocopia di un documento d'identità del richiedente.

La relazione di stima sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso di vendita sul sito internet, portale del Ministero della giustizia, nell'apposita area denominata Portale delle Vendite Pubbliche.

Tempio Pausania 25.10.2024

Il delegato alla vendita  
Avv. Alberto Quargnenti

