

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TEMPIO PAUSANIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 129/20179 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**III° ESPERIMENTO DI VENDITA**

L'Avv. Daniela Ponsano, con studio in Olbia, Piazza Regina Margherita n. 28 telefono 0789/1676616, cell. 348/6934833 e fax 0789/202581, e-mail danielaponsano@tiscali.it, pec avvanielaponsano@puntopec.it, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Tribunale di Tempio Pausania con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione;

**AVVISA**

che presso il proprio studio in Olbia, Piazza Regina Margherita n. 28, 1° piano, il giorno **5 Marzo 2025, alle ore 11:00** avrà luogo la

**VENDITA SENZA INCANTO**

Del seguente bene:

LOTTO UNICO:

Quota pari 100% in piena proprietà:

abitazione di tipo civile, in Comune di Arzachena (SS), Piazza Onorevole Giorgio Filigheddu n. 5, piano T e S1, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Arzachena (SS) al foglio 40, particella 4016, sub 2, cat. A/2, classe 2, consistenza di 6 vani, superficie complessiva metri quadrati 245 così distribuiti: piano terra 132 mq, composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni veranda e giardino; piano seminterrato 113,10 mq, composto da cantina, ripostiglio e bagno.

Base d'asta: € 179.632,00 (euro/centosettantanovemilaseicentotrentadue,00), precisando che ai sensi dell'art. 571 cpc, l'offerta potrà essere inferiore nei limiti di 1/4, pari cioè a €. 134.724,00 (euro/centosettantanovemilaseicentotrentadue,00) ridotto del 25% del prezzo base d'asta come su indicato;

In caso di gara ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere ad € 2.5000,00 (euro duemilacinquecento);

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti, visionabile sui siti di seguito indicati.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania

Recapito telefonico custode: 079/630505 079/634590

email: ivg.tempio@tiscali.it o [visite.ivgtempio@gmail.com](mailto:visite.ivgtempio@gmail.com)

Stato dell'immobile: **occupato**.

Per una più puntuale descrizione dei beni, si rimanda alla relazione di stima a firma dell'Architetto Stefano Brandano, depositata agli atti, consultabile, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente



avviso di vendita, sul portale del Ministero della Giustizia, nell'apposita area denominata "portale delle vendite pubbliche PVP", come previsto dall'art. 161 quater C.P.C. (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), oltre che nei siti internet ove sarà pubblicato il presente avviso entro il termine di 45 giorni prima della vendita

([www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com); [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com); [www.tempiopausania.astagiudiziaria.com](http://www.tempiopausania.astagiudiziaria.com); [www.ivgtempiopausania.com](http://www.ivgtempiopausania.com))

L'immobile, in ogni caso, potrà essere visitato, previo appuntamento da concordare con il custode nominato in sostituzione del debitore, Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, da contattare ai recapiti telefonici 079 630505– 079 634590 - email: [ivg.tempio@tiscali.it](mailto:ivg.tempio@tiscali.it) o [visite.ivgtempio@gmail.com](mailto:visite.ivgtempio@gmail.com)

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO  
MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) le offerte di acquisto in bollo da € 16,00 dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato previo appuntamento telefonico n. 348/6934833, **entro le ore 11,00 del giorno 4 Marzo 2025.**

2) Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), nonché il giorno e l'ora di presentazione dell'offerta e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro; l'offerta può essere presentata da un avvocato per persone da nominare ai sensi degli art. 571 e 579, comma 3 cpc;

3) CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta deve contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); in caso di mancata dichiarazione di residenza o elezione di domicilio da parte dell'offerente nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, le comunicazioni verranno eseguite presso la Cancelleria; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita; il termine perentorio per il



pagamento del prezzo e degli oneri tributari accessori, fissato dal legislatore a pena di decadenza dall'aggiudicazione, non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

f) se l'offerente è una persona giuridica o comunque un ente non personificato, dovrà essere depositata visura camerale o comunque documentazione attestante i poteri rappresentativi;

g) ai sensi e per gli effetti 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.;

4) MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale, nonché un assegno bancario non trasferibile, ovvero vaglia postale circolare non trasferibile, intestato a "Tribunale di Tempio Pausania - Procedura Esecutiva n R.G.E. 129/2019", di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o di decadenza dall'aggiudicazione;

5) IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

6) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene; ai fini della tempestività dei pagamenti in esito all'aggiudicazione, devono essere versati entro 120 giorni, sia il saldo prezzo, che gli oneri accessori per la registrazione e la trascrizione del Decreto di Trasferimento, nonché il compenso del delegato il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato tempestivamente e comunque entro 30 giorni dall'aggiudicazione;

7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese che il D.M 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario (compenso del delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento e spese per cancellazione di gravami) dovrà essere versato, entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione, o nel termine inferiore indicato nell'istanza dall'aggiudicatario, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale ed alla procedura esecutiva;

8) in caso di richiesta ex art. 41 TUB, avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione), il delegato indicherà nella misura del 70% del prezzo di aggiudicazione la somma che l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario, nel termine sopraindicato, e quale misura andrà versata sul conto corrente della procedura esecutiva con le modalità già indicate; qualora il delegato dovesse indicare



all'aggiudicatario una somma eccedente le spettanze del creditore fondiario, questo sarà considerato motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

9) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

#### 10) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nel presente avviso di vendita;

Modalità della deliberazione delle offerte:

In caso di offerta unica:

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore, nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di offerte plurime:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel



termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come sopra indicato nel presente avviso di vendita.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente;

Si precisa altresì che:

a) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopraindicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

b) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

c) nell'ipotesi in cui il procuratore legale 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;

11) **TERMINI PER IL SALDO PREZZO:** in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

(B)

#### DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1) salvo quanto disposto al successivo punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva o mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Tempio Pausania ed alla procedura esecutiva n. 129/2019, entro



il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, o lo stesso non sia indicato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;

2) qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del 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., così come indicata al punto 8) nella parte relativa alla "disciplina della vendita".

L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito;

3) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso a un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, o assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale e alla procedura esecutiva, salva l'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso a iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €\*\*\*\*\* da parte di\*\*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito\*\*\*\* del\*\*\*\* rep.\*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR. II. Di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota".

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito 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 forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione;

4) nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nella misura stabilita dall'art. 2 comma 7 del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227. Egli, nel caso di incapienza del conto intestato alla procedura, è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione e comunque entro 30 giorni dall'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

#### R E N D E N O T O

a) che 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e dazioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

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

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, 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 dei beni; che gli oneri condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagati dal debitore saranno a carico di quest'ultimo in solido con l'acquirente in conformità con l'art. 63 disp. att. codice civile;



- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l’aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, 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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l’immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che, qualora l’aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell’immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
- f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

#### A V V E R T E

- a) che in base a quanto disposto dall’art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell’Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L’istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d’acquisto;
- b) che, in base a quanto disposto dall’art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell’inizio della gara o dell’incanto.

Tempio Pausania, 14 Novembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Daniela Ponsano

