



N. 74/2015 R.G.E

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
AVVISO DI VENDITA
3^ VENDITA - Lotto Unico**

Il professionista delegato Dott. Germano Marras visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice Dott.ssa Costanza Teti, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., nel procedimento espropriativo iscritto al n. 74/2015 R.G.E. promosso da:
Banco di Sardegna Spa, rapp. e difeso dall'Avv. Farena Tommaso Fabrizio.

Verificata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, accertato l'esatto adempimento degli incombenzi di cui all'art. 498 c.p.c., ritenuta la sussistenza di tutti i presupposti di legge per fissare la vendita dei beni pignorati, visto l'art. 569 c.p.c.

DETERMINA

Ai sensi dell'art. 591 bis c. 2° n. 1, il prezzo di vendita del compendio pignorato, in calce descritto in € **107.625,00 (Offerta Minima € 80.718,75) aumento minimo € 2.000,00**

FISSA

- termine agli interessati all'acquisto sino alla data del **07/04/2025, ore 12:00 per il deposito di offerte** ai sensi dell'art. 569 bis c. 3°, c.p.c., da eseguirsi presso lo studio del professionista delegato, sito in via Tuveri n. 33 a Tempio Pausania (SS), secondo le modalità sotto richiamate;
- l'udienza **per la deliberazione sulle offerte e per la gara tra gli offerenti** ai sensi dell'art. 573 c.p.c. per il giorno **08/04/2025, ore 10:00**, presso i locali dell'I.V.G. di Tempio Pausania siti in via Palau n. 17/23 a Tempio Pausania (SS),

DETERMINA

Le seguenti modalità di presentazione delle offerte e svolgimento della **vendita senza incanto**:

Gli interessati devono presentare domanda di partecipazione secondo il modello che può essere scaricato dal sito internet <http://www.tribunale.tempiopausania.giustizia.it>. Per estratti di perizia, planimetrie, fotografie degli immobili gli interessati possono visitare i siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astagiudiziaria.com, www.tempiopausania.astagiudiziaria.com, (www.ivgtempiopausania.com) e <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, inserendo il numero e l'anno della procedura. Si specifica che tutte le attività di cui agli artt. 571 e seguenti c.p.c. che a norma devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ed in particolare presso le sedi indicate nel presente avviso. Le offerte di acquisto per la vendita senza incanto dovranno essere presentate, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista, in busta chiusa, entro la data sopra indicata. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che potrà essere anche persona diversa dallo stesso offerente, e potrà partecipare per conto di terzi anche soggetto munito di procura speciale notarile da parte dell'eventuale futuro intestatario del bene, nonché un avvocato per persona da nominare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c.), ed inoltre il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione potrà essere apposta sulla busta, ed in particolare né numero o nome della presente procedura, né del bene per cui sarà presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro. All'interno della busta dovrà essere inserita altra busta (sempre chiusa) che dovrà contenere il numero della procedura, la data della vendita ed il lotto per il quale è stata presentata l'offerta. La seconda busta dovrà contenere l'offerta d'acquisto unitamente all'assegno circolare non trasferibile, o vaglia postale non circolare, intestato a "TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA PROC. ES. N. 74/2015", per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di successivo rifiuto all'acquisto o di decadenza dall'aggiudicazione. Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale competente e, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria dello stesso Tribunale. L'offerta dovrà contenere: 1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (si evidenzia che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. 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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; 2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; 3) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore a quello sopra indicato, a pena di esclusione; 4) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente e del codice fiscale. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita nella medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare una unica offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi. L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che: a) il giudice disponga la gara tra i più offerenti; c) siano decorsi centoventi giorni dalla presentazione dell'offerta ed essa non sia stata accolta. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente salvo che l'offerta non sia superiore al valore stimato dal CTU aumentato di 1/5. La persona indicata nella offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata presso la sede individuata dal professionista delegato. **L'offerta potrà essere effettuata (c.d. Offerta Minima) anche con un ribasso non superiore al 25% rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita.** Ove, peraltro, l'offerta sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione non si farà luogo alla vendita e il bene verrà assegnato ai sensi dell'art. 588 e ss c.p.c. Le buste, contenenti le offerte, saranno aperte

all'udienza fissata per l'esame delle stesse, alla presenza degli offerenti. In caso di più offerte valide, si procederà, previa richiesta a tutti gli offerenti 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 ad € **2.000,00**. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. In mancanza di adesioni di tutti gli offerenti alla gara, l'immobile verrà aggiudicato, salvo non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, in favore del miglior offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestata, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita, degli oneri accessori per la registrazione e la trascrizione del decreto di trasferimento, nonché il compenso del delegato, nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 120 giorni dalla aggiudicazione. In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà l'importo versato a titolo di cauzione. L'importo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata e delle spese dovrà essere depositato mediante bonifico sul c/c bancario che il sottoscritto professionista delegato provvederà a comunicare nei giorni successivi all'aggiudicazione. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. 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 sopra indicato, e quale misura andrà versata sul conto corrente della procedura esecutiva con le modalità già indicate. L'aggiudicatario potrà, quindi, versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche convenzionate il cui elenco è reperibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Tempio Pausania o presso il sito <https://www.abi.it/>. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante consegna bonifico bancario o assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Tempio Pausania PROC. ES. N. 74/2015". Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, entro il termine indicato nell'ordinanza di vendita e secondo le indicazioni del Giudice dell'Esecuzione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché provvedere al bonifico dell'eventuale residuo con le modalità di cui sopra. Entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare presso il Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. Se l'aggiudicatario è una società con il saldo si deposita anche una copia dello statuto e un certificato di vigenza o certificato di iscrizione alla Camera di Commercio. L'aggiudicatario separato legalmente/divorziato dovrà depositare, nel termine previsto per il versamento del saldo, copia della omologa/sentenza. L'aggiudicatario che avesse richiesto di usufruire di agevolazioni fiscali dovrà depositare unitamente al saldo il modulo dell'Agenzia delle Entrate debitamente compilato, il cui modello può essere richiesto alla Cancelleria del Tribunale di Tempio Pausania o scaricato dal sito www.tribunale.tempiopausania.giustizia.it. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita avverrà a corpo e non a misura, e le 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 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, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - 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. 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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura del delegato ed a spese della procedura. L'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà liberato a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non manifesti la volontà di avvalersi di un legale di fiducia e ne faccia espresso esonero al custode. Tutti gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che la legge pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati tempestivamente, e comunque entro 30 giorni dall'aggiudicazione, e dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo. Tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

In tutti i casi per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lotto unico: In Comune di Olbia, Via Ponchielli n. 20, Appartamento al Piano 4 e 5, identificato catastalmente al foglio 30 - mappale 10279 - sub. 10 – categoria A/3 – vani 5 - così composto: Appartamento – unità abitativa in edificio a torre, ai piani quarto e quinto mansardato (circa 105 mq): zona giorno mq 31, cucina mq 2,60, bagno mq 3,35, camera mq 10,20, disimpegno mq 1,95, bagno mq 4,80, camera mq 14,85, ballatoio mq 2,10, veranda principale coperta mq 7,70, veranda principale scoperta mq 13,45, veranda superiore coperta mq 10,25, veranda superiore scoperta mq 20,60, veranda superiore scoperta mq 5,45. Concessione Edilizia DUAAP prot. 24255 del 24/03/2009, non presenti dichiarazioni di agibilità né di abitabilità. E' presente documentazione di conformità degli impianti. "Rispetto alla planimetria dell'unità immobiliare allegata alla Duaap la planimetria di rilievo risulta lievemente difforme, tale difformità risulta sanabile con un accertamento di conformità mediante relazione asseverata a firma di un tecnico qualificato considerando un massimo di euro 2000 più Iva e cassa di spese tecniche e oneri di istruttoria presso il comune di Olbia". Immobile in possesso dell'esecutato.

I beni di cui sopra, sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'Esperto, che dovrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. La Relazione è consultabile sul sito www.astegiudiziarie.it, www.astagiudiziaria.com, www.tempiopausania.astagiudiziaria.com, (www.ivgtempioausania.com) e sul portale delle vendite giudiziarie <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>. Custodia: Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, contattabile per le visite ai recapiti indicati sul sito.

Tempio Pausania, li 08/01/2025

Il professionista delegato
f.to Dott. Marras Germano