T R I B U N A L E D I TEMPIO PAUSANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA : R.G.E. 62/2009
GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI: Dott. Alessandro Di Giacomo
PROFESSIONISTA DELEGATO: Dott.ssa Gabriella Sotgiu
CUSTODE GIUDIZIARIO Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

La dott.ssa Gabriella Sotgiu con studio in Sassari, in Viale Caprera 18, email **ga.so@hotmail.it** pec **gabriella.sotgiu@pec.commercialisti.it** cell 392/1616234 , iscritta all'albo dei dottori commercialisti di Sassari, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Tribunale di Tempio Pausania con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione in data 11/11/2020 e del 03/11/2026

AVVISA CHE

presso il proprio studio in Sassari, il giorno ***12/01/2027 alle ore 16,00*** e seguenti, dinanzi a sé avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

del seguente lotto

Lotto Comune di Santa Teresa di Gallura, loc la Testa con accesso S.P. Castelsardo Santa Teresa Km 1,5 diritto di piena proprietà porzione di terreno foglio 8 particella 1377 di Santa Teresa di Gallura superficie nominale di ettari 3.13.27 (frazionamento della particella 374 foglio 8 del 29/10/2021 pratica n. SS0067061 in atti dal 29/10/2021presentato il 29/10/2021 n. 67061.1/2021)

Prezzo base ***€ 47.000,00*** *- aumento minimo € 1.000,00 – offerta minima* ***€ 35.250,00***

In corso contenzioso usucapione appello sentenza favorevole 1 grado per la procedura

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale in atti a firma dell'esperto redatta dal Geometra Emilio Masia del 22/10/2021 che dovrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, sia per quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, sia per quanto riguarda l'esposizione delle difformità edilizie ed urbanistiche.

L'elaborato peritale è consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astagiudiziaria.com www.tempiopausania.astagiudiziaria.com e www.ivgtempiopausania.com.

Informazioni per la visita del bene stagito presso il Custode Giudiziario IVG Tempio Pausania (mail ivg.tempio@tiscali.it tel 079/634590).

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori all' aumento minimo previsto.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato sopra indicato, **entro le ore 13,00 del giorno precedente la vendita** dal lunedì al venerdì, preferibilmente previo appuntamento da concordarsi telefonicamente od a mezzo mail**.**

b) sulla busta dovrà essere indicato, ESCLUSIVAMENTE il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il giorno e l'ora in cui l'offerta viene presentata, la data della vendita.

Nessuna altra indicazione, 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, deve essere apposta sulla busta

L'offerta può essere presentata da un avvocato per persone da nominare ai sensi degli art 571 e 579 comma 3 c.p.c. ;

2) 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). 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;

Firmato Da: GABRIELLA SOTGIU Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d5a5ca

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;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni – fissato dal legislatore a pena di decadenza dall'aggiudicazione - 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 aggiornata attestante i poteri rappresentativi;

g) alla gara può partecipare per conto di terzi 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.

Si specifica che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. 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.

3) MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE intestato a "**Tribunale di Tempio Pausania**." o VAGLIA POSTALE NON CIRCOLARE di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o di decadenza dall'aggiudicazione;

4) 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;

5) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all'ora indicati nel presente avviso di vendita.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto dall'art 571 c.p.c. nonché a quanto previsto nell' avviso e ordinanza.

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 pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato si opererà come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a un prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanza di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (vendita senza incanto e stesso prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. , il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. .;

- 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 pari o superiore al 75% del prezzo base, si opererà 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 *pluralità di offerte* valide si procederà a gara sulla base dell'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 determinato in tale avviso di vendita. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti l'immobile sarà aggiudicato a favore di colui che abbia proposta l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che prevede il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità , a parità di offerta e tempi si terrà conto di chi per primo avrà depositato la busta).

Firmato Da: GABRIELLA SOTGIU Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d5a5ca

Si dispone altresì che:

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

b) 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;

c) 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 è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita;

6) **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, se inferiore ai 120 giorni. 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 sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al 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 le cancellazione dei gravami) 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 – 62/2009 R.G.E** - entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, **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 individuata e comunicata dal delegato. 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 ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dell'Istituto di Credito mutuante dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante *bonifico* sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva o *assegno circolare non trasferibile* intestato al **Tribunale di Tempio Pausania – 62/2009 R.G.E**, salva l'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad 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 potranno essere 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 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

Firmato Da: GABRIELLA SOTGIU Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d5a5ca

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 (comprese le imposte di cancellazione) sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

1) inserzione sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) ai sensi dell'art 490 comma 1 c.p.c. ;
2) pubblicazione – a cura dell'IVG - sui quotidiani "La Nuova Sardegna" e "L'Unione Sarda" nell'apposito spazio riservato al Tribunale di Tempio Pausania, in un termine non superiore a novanta e non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un estratto del presente avviso;
3) pubblicazione del presente avviso, dell'ordinanza ex art 569 c.p.c. e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, almeno 45 giorni prima e fino al giorno della vendita sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astagiudiziaria.com nonché sul sito www.tempiopausania.astagiudiziaria.com e www.ivgtempiopausania.com .

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 ed azioni, 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. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale 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;

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 del delegato ed a spese della procedura;

e) 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'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

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 c.p.c , consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto;

c) che, qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni non saranno effettuate e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile.

Sassari, lì 04/11/2026

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Gabriella Sotgiu

Firmato Da: GABRIELLA SOTGIU Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d5a5ca