TRIBUNALE ORDINARIO DI TEMPIO PAUSANIA

Esecuzioni immobiliari – G.E. Dott. Di Giacomo

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 143/2020 + 84/2021 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

6° ESPERIMENTO

L'Avv. Giovanni Figus (cod. fisc. FGSGNN86B08G113Y), con studio in Sassari, Via Roma n. 107, tel: 079/4138827, fax: 079/4138827, email: avv.giovannifigus@gmail.com, pec: giovanni.figus@pecordineavvocati.ss.it, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Tribunale di Tempio Pausania con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione emessa in data 11.10.2022

AVVISA CHE

Presso il proprio studio in Sassari, Via Roma N. 107, **il giorno 23.2.2027, alle ore 17,00** e seguenti, dinanzi a sé avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni

LOTTO 1

Per la quota intera del diritto di proprietà, unità immobiliare al piano seminterrato, ubicata in Trinità d'Agultu e Vignola, traversa di via Petra Bianca, distinta al **N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 3**, Cat. D/6;

Presenti difformità rispetto al progetto.

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

Prezzo base d'asta di Euro 27.750,00

In caso di gara *ex* art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 1.000,00

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie Tempio Pausania

Recapito custode: 079630505

Stato dell'immobile: libero

LOTTO 11

Per la quota intera del diritto di proprietà, Unità immobiliare ubicata in Trinità d'Agultu e Vignola, traversa di via Petra Bianca, così distinta presso il **N.C.E.U. al foglio 31, mappale 1669 sub. 20, Cat. C/6**, Piano Terra

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

Prezzo base d'asta di Euro 680,00

In caso di gara *ex* art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 250,00

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie Tempio Pausania

Recapito custode: 079630505

Stato dell'immobile: libero

Si precisa che le offerte non potranno essere inferiori ai limiti di ¼ del prezzo base.

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**:

le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato sopra indicato, entro le ore **18,00 del** giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita) ad eccezione del sabato e della domenica. 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, il nome del delegato alla procedura e 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;

2) **CONTENUTO DELL'OFFERTA**: l'offerta deve contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, la copia di un documento di identità, il codice fiscale, lo stato civile, 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), la residenza oppure l'elezione del domicilio nel comune in cui ha sede il Tribunale, se soggetto ivi non residente, con la precisazione che, in difetto di elezione del domicilio, ogni comunicazione verrà effettuata 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. Se l'offerente è una persona giuridica o comunque un ente non personificato dovrà essere depositata visura camerale o comunque certificazione attestante i poteri rappresentativi;

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 alla base d'asta indicata nel presente avviso di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione;

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

e) qualora l'offerente, per il pagamento del saldo prezzo in caso di aggiudicazione intenda far ricorso ad un finanziamento bancario con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante;

f) alla gara può partecipare per conto terzi un soggetto munito di procura speciale notarile rilasciata da parte dell'eventuale futuro intestatario del bene, nonchè un avvocato, per persona da nominare, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

3) **MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**: all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un **ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE, ovvero VAGLIA POSTALE CIRCOLARE**, intestato a "Tribunale di Tempio Pausania – procedura esecutiva immobiliare N. R.G.E. 143/2020" di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

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.

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 è 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 il 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, 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 alla gara sulla base dell'offerta più alta; nel caso 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 aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (a parità di prezzo, si predilige l'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, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o vantaggiosa è 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, il bene è aggiudicato al miglior offerente;

Si precisa altresì che:

- In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti, il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

- non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

- Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta per persona da nominare e sia rimasto aggiudicatario, dovrà dichiarare al delegato entro 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 dall'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 e 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. 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 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), 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 (corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di

procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c.) che l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante entro il termine sopra indicato.

L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate al precedente 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 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, 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 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) l'ammontare 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 saranno comunicati entro 30 giorni dall'aggiudicazione. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli stessi. 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, a cura del delegato, sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c.;

2) pubblicazione sui quotidiani L'Unione Sarda e La Nuova Sardegna, a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie, in un termine non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente le seguenti informazioni:

- numero di ruolo della procedura;
- nome del Giudice dell'Esecuzione;
- nome del custode indicazione del suo numero di telefono;
- diritto reale posto in vendita (quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.), ma solo se diverso dalla piena proprietà;
- tipologia (appartamento, terreno ecc..);
- comune e indirizzo ove è situato l'immobile;
- superficie;
- condizione (libero, occupato, dal debitore o terzi);
- ammontare prezzo base per la vendita senza incanto e del rilancio minimo in caso di gara;
- termine per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto;
- data, luogo e ora fissata per la vendita senza incanto;
- indicazioni su dove reperire ulteriori informazioni (custode con indicazione del numero di telefono – Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Tempio Pausania – sito internet Portale delle Vendite Pubbliche);

3) pubblicazione del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, almeno 45 giorni prima e fino al giorno della eventuale vendita sui siti internet www.astegiudiziarie.it,, www.astagiudiziaria.com, www.tempiopausania.astagiudiziaria.com, 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. La partecipazione dell'offerente alla vendita implica la conoscenza da parte di quest'ultimo della consulenza tecnica d'ufficio depositata e liberamente consultabile;

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, 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 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;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sui siti internet www.astegiudiziarie.it,, www.astagiudiziaria.com, www.tempiopausania.astagiudiziaria.com, www.ivgtempiopausania.com;

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

h) che maggiori informazioni sull'immobile, nonché quelle sul soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale (o dal custode in epigrafe indicato) a chiunque vi abbia interesse;

i) 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. c.c.;

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 deposto delle offerte d'acquisito nel caso di vendita senza 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 e 580 c.p.c., consenso che deve essere manifestato espressamente al delegato fino al momento dell'inizio della gara;

c) che, qualora il creditore procedente ometta di versare l'acconto spese ed il fondo spese così come disposto dal Giudice nell'ordinanza di delega ex art. 569 c.p.c. entro 30 giorni dalla richiesta, il professionista delegato provvederà ad apposita informativa ai fini delle valutazioni del Giudice in ordine alla eventuale dichiarazione di improcedibilità;

d) che qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano entro 15 giorni dalla richiesta al versamento di quanto dovuto, il Delegato provvederà ad apposita informativa;

d) che tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e ss. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Sassari, lì 24.11.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Giovanni Figus