

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta avv. Viviana Bruno Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Tempio Pausania ex art. 591 bis c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c., come da ordinanza notificata in data 12 febbraio 2024

AVVISA

che il **giorno 30 settembre 2025 alle ore 16:30** presso il suo studio in Olbia via Veronese n° 117/E, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., e meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO Complesso di fabbricati rurali adibito a ricovero e ingrasso vitelli, fienile e stalla con annesso recinto e casa di civile abitazione siti in Arzachena Località Macciunnitta prezzo base € 145.875,42 aumento minimo € 5.000,00 l'offerta potrà essere inferiore nei limiti di ¼ del prezzo base pari a € 109.406,56

- *Complesso di fabbricati rurali D10, in piena proprietà, siti in Arzachena Località Macciunnitta e distinto nel NCEU al foglio 37 mappale 125 mq 763 piano terra, non libero da persone e cose, e fabbricato di civile abitazione A/3 con veranda in piena proprietà sito in Arzachena Località Macciunnitta classe 2 vani 4 e distinto nel NCEU al foglio 37 mappale 126, non libero da persone e cose;*
- *La vendita è soggetta ad Imposta di Registro;*
- *L'immobile viene venduto liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che in ogni caso saranno cancellati a cura e spese della procedura se presenti al momento della vendita e a cura del delegato;*
- *Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'Arch. Paola Mannoni del 12.03.2012 e con osservazioni del 29.09.2019, del 17.07.2022, del 02.04.2023 e del 25.06.2023, che dovranno essere consultate dall'offerente e alla quale si fa espresso riferimento anche per tutto ciò che riguarda l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni;*

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto dovranno, depositare, **entro le ore 16,00 del giorno 29 settembre 2025 (giorno antecedente la vendita)**, presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Viviana Bruno in Olbia, via Veronese n° 117/E, Telefono 0789621758, Cellulare 3476448769, pec vivianabruno@pec.it, offerta di acquisto **in bollo** e in **busta chiusa** all'esterno della quale saranno annotati, a cura del Professionista Delegato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, che può essere una persona diversa dall'offerente, il giorno e l'ora di presentazione dell'offerta e la data fissata per l'esame delle offerte e la vendita.

Le offerte potranno essere presentate tutti i giorni dal lunedì al venerdì, e comunque previo appuntamento, presso lo studio del professionista delegato

Nessun'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 od altro a pena di nullità della stessa.

L'offerta, fatta personalmente o a mezzo del procuratore legale anche a norma dell'art 579 c.p.c. ultimo comma, deve contenere dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore al prezzo base e comunque nei limiti di un quarto, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta e deve essere accompagnata **dal deposito cauzionale, non inferiore al 10% del prezzo offerto**, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Tempio Pausania e ad alla procedura esecutiva e che dovrà essere inserito nella busta medesima.

L'offerta è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. e si potrà procedere **all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita e deve contenere:**

- **il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, 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. (Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.)



- 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 il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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.
- All'offerta dovrà essere allegata **fotocopia di valido documento di identità dell'offerente** nonché un assegno circolare non trasferibile, o vaglia postale non trasferibile, intestato al Tribunale di Tempio Pausania e con indicazione del numero della procedura esecutiva per il deposito cauzionale, non inferiore al 10% del prezzo offerto, e che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o di decadenza dell'aggiudicazione;
- - i **dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta;
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di esser **edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale**;
- **L'indicazione del prezzo offerto, pari o superiore all'offerta minima**, e l'offerta minima non potrà essere inferiore al 25% del prezzo base a pena di esclusione;
- L'indicazione di voler far ricorso, per il **pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato** come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. indicando l'istituto di credito mutuante;
- In presenza di **più beni simili** posti in vendita contemporaneamente (es. posti auto), l'offerente potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare uno solo (dovrà allegare una sola cauzione, calcolata sull'offerta più alta). In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato ad acquistare gli altri;
- Al momento dell'offerta l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Tempio Pausania ai sensi dell'art 582 c.c. e in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
- La vendita viene fatta 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; che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, e che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta potranno dar luogo a riduzione del prezzo se segnalati in perizia; Se invece per qualsiasi motivo eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta non vengano considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione; 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;
- In tutti i casi in cui gli immobili sono 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;
- Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, anche in deroga all'art. 1538 c.c.; 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. c.c.;

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari e fiscali conseguenti all'acquisto del bene, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta, 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, ovvero in mancanza, entro 120 giorni dalla aggiudicazione. In 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. 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. In caso di inadempimento, e quindi di mancato versamento degli importi complessivamente dovuti entro il termine, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà l'importo versato a titolo di cauzione; Il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo prezzo.

- L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione versata) 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 cancellazioni di gravami) dovrà esser versato entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale e alla procedura esecutiva o mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale e alla procedura esecutiva;
- Gli oneri tributari, fiscali e le spese di attività del professionista delegato che il d.m. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati tempestivamente e comunque entro 30 giorni dall'aggiudicazione, dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;
- Se invece si tratta di richiesta ex art 41 T.U.B. 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; 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;
- Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi dell'art. 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 1999 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 precedente. L'eventuale somma residua dovrà esser versata entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale e alla procedura esecutiva o mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale e alla procedura esecutiva e l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato avv. Viviana Bruno l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di Credito;
- 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 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 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 c.p.c. ultimo comma, il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dicitura " 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 mutuanti 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 di ipoteca di cui all'allegata nota". 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 firma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione.
- 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, e nel caso di incapienza del conto intestato alla procedura l'aggiudicatario è tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.
- 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 esser rimessi gli atti a cura del Delegato) dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione;
- L'aggiudicatario dovrà inoltre versare una somma per le spese in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate e si fa presente che per legge parte del compenso del Professionista Delegato, nonché le relative spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale sono a carico dell'aggiudicatario come sopra già precisato.
- Si precisa che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio in Olbia via Veronese n° 117/E;

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno 30 settembre 2025 alle ore 16:30 presso lo studio del Professionista Delegato, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà **all'apertura delle buste alla presenza degli offerenti**, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse. In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **l'aumento minimo sarà di € 5.000,00**

Si precisa che:

- **in caso di unica offerta presentata per quel lotto**, in qualsiasi tentativo di vendita, pari o superiore al prezzo base, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente anche in caso di sua mancata presenza all'udienza fissata;

- Nel caso in cui l'unica offerta è inferiore, nei limiti di un quarto, al prezzo base e si tratta del primo tentativo di vendita il delegato può:

- 1) Qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una serie possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione dell'immobile, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (dunque senza incanto e con identico prezzo base)
- 2) Qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- 3) Qualora non sussistono le precedenti circostanze e non vi siano state **domande di assegnazione** da parte del creditore, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Qualora si tratti dei successivi esperimenti di vendita se l'unica offerta è inferiore nei limiti di un quarto il delegato può:

- 1) Qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- 2) Qualora nessuno creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente;

- **in presenza di più offerte valide presentate per quel lotto**, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta, e 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 nel presente avviso di vendita. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

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

- 1) Qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- 2) Qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente; - **In assenza di adesione alla gara**, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta; Nell'individuare tale offerta vantaggiosa si terrà conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella a cui è allegata la cauzione maggiore.

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.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra più offerenti ex art 573 c.p.c. il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello di 120 giorni ovvero quello minore indicato nell'offerta di aggiudicazione.

Dopo la gara non verranno più prese in considerazione altre offerte e verranno dichiarate inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto dall'art. 571 c.p.c.

INFORMAZIONI E VISITE

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito Internet portale del Ministero della Giustizia, nell'apposita area denominata "portale delle vendite pubbliche" così come previsto ai sensi dell'art. 161 quater c.p.c. cui si rimanda

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col **Custode nominato, l'IVG di Tempio Pausania** con sede in Tempio Pausania via Palau n° 17, tel. 079/634590 - 079/630505- mail ivg.tempio@tiscali.it

Pubblicazioni:

- **avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata Portale delle Vendite pubbliche, (PVP) ex art. 490, l co., c.p.c. e 161 quater disp. Att. c.p.c.;**
- **ordinanza, avviso di vendita e perizia di stima con allegati sui siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.astagiudiziaria.com www.tempiopausania.astagiudiziaria.com, www.ivgtempiopausania.com**
- **avviso di vendita per estratto sul quotidiano "L'Unione Sarda e la Nuova Sardegna**



Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato tel.0789621758 3476448769 – fax 0789621758– email: vivianabruno1978@tiscali.it pec vivianabruno@pec.it

Lì, Olbia-Tempio Pausania 13 maggio 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Viviana Bruno

