

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

I° Esperimento

Nella procedura esecutiva n. **104/2017** R.G.E.

G.E.: Dott. **Alessandro Di Giacomo**

Custode: **Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania**

Il sottoscritto avv. Alessandro Accomando, con studio in Tempio Pausania, Viale Valentino n. 5, (Email alessandro.accomando@gmail.com, PEC avvalessandroaccomando@puntopec.it, Tel. 079633133, Fax 079634646) delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, giusta ordinanza ex art. 591 *bis* c.p.c. del 04.10.2022 e sostituzione del 30/01/2024, nonché autorizzazione del 16/12/2025

AVVISA

che il giorno **26 maggio 2026, alle ore 16:00**, presso il proprio studio sito in **Tempio Pausania, Viale Valentino 5**, dinanzi a sé, avranno luogo le operazioni di vendita mediante asta SENZA INCANTO, ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., dei seguenti immobili

LOTTO 2 - DESCRIZIONE DEI BENI E PREZZO BASE D'ASTA

- Piena proprietà del box auto sito nel Comune di Arzachena (SS), Località Cannigione, via Nazionale, facente parte del complesso residenziale Li Tamarici, piano sotterraneo, distinto al catasto fabbricati **al foglio 29, particella 1533, sub 36, cat. C/6, classe 3, consistenza 26 mq, superficie catastale 30 mq, rendita catastale € 161,13.**

Stato dell'immobile: **libero**

PREZZO BASE D'ASTA: **€ 26.000,00**

OFFERTA MINIMA: **€ 19.500,00**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiore a **euro 500,00**



Custode nominato: Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania –
recapiti telefonici 079.630505 - email: ivg.tempio@tiscali.it o
visite.ivgtempio@gmail.com

LOTTO 3 - DESCRIZIONE DEI BENI E PREZZO BASE D'ASTA

- Piena proprietà del posto auto sito nel Comune di Arzachena (SS), Località Cannigione, via Nazionale, facente parte del complesso residenziale Li Tamarici, piano sotterraneo, distinto al catasto fabbricati **al foglio 29, particella 1533, sub 39, cat. C/6, classe 1, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, rendita catastale € 72,72.**

Stato dell'immobile: **libero**

PREZZO BASE D'ASTA: € 12.800,00

OFFERTA MINIMA: € 9.600,00

In caso di gara ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiore a **euro 250,00**

Custode nominato: Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania –
recapiti telefonici 079.630505 - email: ivg.tempio@tiscali.it o
visite.ivgtempio@gmail.com

Sulla descrizione degli immobili si rimanda, in ogni caso, alla perizia a firma del Dott. Agronomo Giovanni Pizzadili, consultabile unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sul portale del Ministero della Giustizia, nell'apposita area denominata “*portale delle vendite pubbliche*”, oltre che nei siti internet ove risulta pubblicato il presente avviso (www.astegiudiziarie.it, www.astagiudiziaria.com, www.ivgtempiopausania.com, www.tempiopausania.astagiudiziaria.com), così come previsto dall'art. 161 quater c.p.c..

1) CONDIZIONI DELLA VENDITA

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 d.P.R. 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 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 degli 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 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. Per gli immobili 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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura del delegato ed a spese della procedura. Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del professionista delegato per la vendita di beni immobili, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. L'acquirente, oltre al prezzo della vendita così come sopra indicato, dovrà altresì farsi carico di ogni spesa inerente l'acquisto, oneri tributari, fiscali e spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario. Il professionista provvederà tempestivamente, e comunque entro 30 giorni dall'aggiudicazione, a comunicare a quest'ultimo



l'entità di tali esborsi che dovranno essere versati nel termine previsto per il saldo prezzo.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

2) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte di acquisto **in bollo** dovranno essere presentate in busta chiusa, **previo appuntamento, entro e non oltre le ore 17:00 del giorno 25 maggio 2026**, presso lo studio dell'avv. Alessandro Accomando, sito in **Tempio Pausania, Viale Valentino n. 5.**

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche 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 della 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 persona da nominare ai sensi degli art. 571 e 579, comma 3 c.p.c..

2.1) CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente e dovrà 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). Si precisa che l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte 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 minorenni, 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 documentazione attestante i poteri rappresentativi. Se l'offerente



è extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un documento equipollente. **Ai sensi 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 .**

B) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

C) **L'indicazione del prezzo offerto che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., potrà essere inferiore rispetto al prezzo base di vendita indicato nei limiti di 1/4 (un quarto) dello stesso. Quindi sarà valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base (questa circostanza permetterà al Giudice di valutare la bontà dell'offerta, nonché di decidere in merito alle istanze di assegnazione eventualmente depositate).**

D) il termine perentorio – fissato dal legislatore a pena di decadenza dall'aggiudicazione - di 120 giorni dalla data di aggiudicazione per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari;

E) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

F) 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 CIRCOLARE, NON TRASFERIBILE, intestato al "Tribunale di Tempio Pausania – esecuzione immobiliare n. 104/2017 R.G.E.", o vaglia postale non trasferibile, di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, **a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o di decadenza dall'aggiudicazione. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

Qualora l'offerta sia fatta, ai sensi dell'art. 579 terzo comma cpc, da un procuratore legale **per persona da nominare e sia rimasto aggiudicatario**, dovrà dichiarare al delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per cui ha fatto l'offerta, depositando, presso lo studio del

professionista delegato, l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

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.

A norma dell'art. 590 cpc, se la vendita non avrà luogo per mancanza di offerte e vi saranno domande di assegnazione, il delegato provvederà su di esse fissando il termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio. Qualora, a norma dell'art. 590 *bis* cpc, il creditore rimanesse assegnatario nei confronti di terzo, dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale ed i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento sarà fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione saranno esclusivamente a carico del creditore.

3) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

L'apertura delle buste e la deliberazione sulle offerte che saranno pervenute avrà luogo, alla presenza degli offerenti, il giorno 26 maggio 2026, alle ore 16,00, sempre presso lo studio dell'avv. Alessandro Accomando, sito in Tempio Pausania, Viale Valentino n. 5.

Saranno dichiarate inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto dall'art. 571 cpc, nonché dall'ordinanza di delega e dal presente avviso di vendita.

La vendita senza incanto prevede che non vengano prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto



fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

3.1) 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 del quarto) al prezzo base, si opera come segue:

A) qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, 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);

B) 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;

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 inferiore nei limiti di un quarto del prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente 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.

3.2) IN CASO DI OFFERTE PLURIME

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più 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, come determinato nell'avviso di vendita. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a



chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto 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 preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile ovvero, in subordine, quella in cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero in mancanza di 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.

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

4) TERMINE PER IL SALDO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

Il pagamento del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e le spese a carico dell'aggiudicatario dovrà avvenire **entro e non oltre il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione**, pena la decadenza dalla aggiudicazione stessa, con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato a mani del Delegato a mezzo assegno circolare o mediante bonifico sul conto corrente intestato al Tribunale e alla procedura esecutiva, alle coordinate che verranno comunicate.

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 a norma dell'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227 del 2015, che saranno comunicati dal delegato tempestivamente e comunque entro 30 giorni dall'aggiudicazione.

Egli, nel caso di incapacienza 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. Il 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.

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), ed 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 la parte del prezzo corrispondente al credito del creditore fondiario per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., e comunque nella



misura del 70% del prezzo di aggiudicazione che l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario nel termine sopra indicato, e quale misura dovrà essere 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. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

In ogni caso, tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti cpc, devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono in ogni caso eseguite dal delegato presso il suo studio.

5) MODALITA' DI PAGAMENTO IN CASO DI CONTRATTO BANCARIO DI FINANZIAMENTO

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; 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 Ordinario di Tempio Pausania, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari – Procedura N. 104/2017. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il 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 Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate 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 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.

L'aggiudicatario dovrà comunque consegnare al delegato, l'atto di assenso all'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.

6) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

- l'inserzione, a cura del delegato, sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega, almeno 60 giorni prima;
- la pubblicazione, a cura dell'IVG, sui quotidiani L'Unione Sarda e La Nuova Sardegna, nell'apposito spazio riservato al Tribunale di Tempio Pausania, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto di apposito avviso; la pubblicazione almeno 45 giorni prima della data fissata per vendita senza incanto e fino al giorno della eventuale vendita sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astagiudiziaria.com, www.tempiopausania.astagiudiziaria.com, www.ivgtempiopausania.com, della ordinanza ex art. 569 c.p.c. e della relazione di stima con documentazione tecnica di supporto



CLAUSOLE FINALI

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge. La vendita presso il Tribunale non prevede alcun costo a carico dell'acquirente se non le imposte di legge e la parte del compenso del delegato posto a suo carico dalla legge per il trasferimento della proprietà; non è dovuta alcuna provvigione; gli ausiliari del giudice, perito e custode, sono pagati dalla procedura, salvo quanto sopra indicato per il delegato. Qualsiasi agenzia immobiliare che si proponga come mediatore per gli immobili in vendita presso il Tribunale è priva di alcuna autorizzazione del giudice, non ha alcun rapporto con il Tribunale e il costo di mediazione è un costo aggiuntivo che l'interessato senza motivo dovrà sopportare. Il custode è a disposizione per legge per fornire tutte le informazioni e l'ausilio necessario a titolo gratuito.

Tempio Pausania, 3 febbraio 2026

Il Delegato

Avv. Alessandro Accomando

