

Esecuzione Immobiliare n. 11/2019 - G.E. Dott.ssa Federica Lunari

Avviso di vendita di beni immobili

L' **Avv. Paolo Camboni** (C.F. CMBPLA79A06I452B), con studio in Olbia (SS), Via Imperia n.131, Tel. 0789/68880, e-mail paolocamb@hotmail.com, pec avvocatopaolocamboni@pec.it, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Tribunale di Tempio Pausania con provvedimento del 13.05.2023,

AVVISA CHE:

presso lo studio del professionista delegato in Olbia (SS), Via Imperia n.131, il giorno **20 gennaio 2026** alle ore 11:00 e seguenti dinanzi a sé avrà luogo il

4° esperimento di vendita senza incanto

Dei seguenti beni:

LOTTO n.1

Immobile oggetto della vendita: fabbricati a destinazione turistico-ricettiva con terreni di pertinenza.

Diritto: diritto di proprietà.

Quota: intera quota del diritto di proprietà

Ubicazione immobili: Comune di Comune di Luras, Località Regione Carana.

Dati catastali:

- Foglio 3 mappali 123-125-130-133-135-138-149-151-155-159-162-167-169-172 (Fabbricati).
- Foglio 3 mappali 35-37-67-68-121-132-158-175-178 (Aree di pertinenza)

Descrizione:

Complesso immobiliare a destinazione turistico-ricettiva o "albergo rurale", composto di fabbricati indipendenti disposti con tipologia costruttiva "a grappolo" per una superficie coperta pari a mq 9.044,00, inseriti in un contesto paesaggistico di alto pregio ambientale con terreno pertinenziale circostante.

Note: Il CTU, nella propria perizia di stima, a cui si rimanda, dichiara che al momento del sopralluogo sono state riscontrate alcune incongruenze urbanistiche: 1) OVILE-H: lievi modifiche di distribuzione interna dei locali reception; da indagini reperite presso i competenti uffici, è possibile presentare una pratica di Sanatoria per modifiche interne, con un costo che si attesta sui € 1.100,00 per quanto concerne gli oneri comunali, più la parcella di un Tecnico abilitato. 2) ROVINACCI-E1 il patio d'ingresso è stato schermato con una struttura in legno con sovrastanti finestre, al fine di ricavare una zona soggiorno. 3) LAVANDERIA la realizzazione di un locale lavanderia non autorizzato. Risultano agli atti tutti i Certificato di prestazione energetica, ma riportano scadenza nel 2020.

Oneri condominiali: Non vi sono oneri condominiali.

Stato del bene: libero.

Valore immobile in CTU: € 7.514.769,90

(euro settemilionicinquecentoquattordicimilasettecentosessantanove/90).

Tutto quanto sopra è meglio descritto nell'elaborato peritale in atti che gli offerenti dovranno dichiarare di aver letto e compreso.

Prezzo base d'asta di € 3.170.293,55 (euro tremilionicentosestantamila duecentonovantatre/55), già ridotto di un quarto rispetto all'importo del prezzo base indicato nel terzo esperimento di vendita senza incanto.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta potrà essere inferiore nei limiti di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato:

Offerta minima € 2.377.720,16 (euro duemilionitrecentosettantasettemilasettecentoventi/16)

In caso di più offerte valide (punto 7.2) ex art. 573 c.p.c., si procederà a gara sulla base della offerta più alta ed eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori al rilancio minimo, fissato nella somma di **€ 5.000,00 (cinquemila/00)**

LOTTO n.2

Immobile oggetto della vendita: terreno formato da aree piantumate e un vigneto.

Diritto: diritto di proprietà.

Quota: intera quota del diritto di proprietà

Ubicazione immobili: Comune di Luras, Località Regione Carana

Dati catastali:

- Foglio 3, mappale 29 di mq 5.777 (Vigneto).

- Foglio 3, mappali 22-24-30-31-38-46-47-92-96-109-129-171 di mq 210.572 (Aree piantumate).

Descrizione:

Terreni liberi formati da aree piantumate e un vigneto.

Oneri condominiali: Non vi sono oneri condominiali.

Stato del bene: libero.

Valore immobile in CTU: € 876.950,00 (euro ottocentosettantaseimilanovecentocinquanta/00).

Tutto quanto sopra è meglio descritto nell'elaborato peritale in atti che gli offerenti dovranno dichiarare di aver letto e compreso.

Prezzo base d'asta di € 369.963,29 (euro trecentosessantanove milanovecentosessantatre/29), già ridotto di un quarto rispetto all'importo del prezzo base indicato nel terzo esperimento di vendita senza incanto

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta potrà essere inferiore nei limiti di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato:

Offerta minima € 277.472,47 (euro duecentosettantasettemilaquattrocentosettantadue/47).

In caso di più offerte valide (punto 7.2) ex art. 573 c.p.c., si procederà a gara sulla base della offerta più alta ed eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori al rilancio minimo, fissato nella somma di **€. 5.000,00 (cinquemila/00)**

DETERMINA

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1) Modalità di presentazione dell'offerta:

le offerte di acquisto dovranno essere presentate, in marca da mollo, in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato sopra indicato, previo appuntamento, **entro le ore 13:00 del giorno 19 gennaio 2026.**

Sulla busta dovrà essere indicato ESCLUSIVAMENTE il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), 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 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), in caso di mancata dichiarazione di residenza o elezione di 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. Qualora l'offerente coniugato è in regime di comunione legale voglia, ricorrendone i presupposti, acquistare l'immobile quale suo bene personale, dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando anche i corrispondenti dati del coniuge, seppur non acquirente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base stabilito nell'avviso di vendita. Si richiamano in proposito gli artt. 571 e 572 c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015, convertito in L. n. 132/2015.
È quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base, ovvero con offerta minima di: €.277.472,47 (euro duecentosettantasettemilaquattrocentosettantadue/47) per il Lotto n.1 e €.277.472,47 (euro duecentosettantasettemilaquattrocentosettantadue/47) per il Lotto n.2; eventuali offerte inferiori saranno giudicate invalide;
- d) il termine perentorio di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (con sospensione nel periodo feriale), pena la decadenza dall'aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta:

All'offerta, nella medesima busta, dovranno essere allegati:

a) Copia di un valido documento di identità dell'offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni dovrà essere allegata anche la fotocopia del documento d'identità non scaduto del coniuge.

b) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato.

In caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese (in caso di ente di natura imprenditoriale), ovvero atto statutario od altra documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese), da cui risultino la effettiva vigenza dell'ente ed i poteri ovvero la procura notarile o l'atto di nomina per estratto autentico notarile che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita, nonché il documento di identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente. Se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere, altresì, allegato il permesso di soggiorno od un equipollente documento.

c) Assegno circolare non trasferibile, emesso in Italia (eventuali assegni emessi all'estero non saranno accettati, con la conseguenza che l'offerta non sarà ritenuta valida), intestato a **“Tribunale di Tempio Pausania, Cancelleria esecuzioni immobiliari, procedura n. 11/2019”** per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o di decadenza dall'aggiudicazione.

AVVERTENZA: NON VERRANNO CONSIDERATE VALIDE LE OFFERTE CONTENENTI ASSEGNI BANCARI, ANCORCHE' MUNITI DI DICITURA “NON TRASFERIBILE”, SARANNO, QUINDI, RITENUTE VALIDE ESCLUSIVAMENTE LE OFFERTE CONTENENTI ASSEGNI CIRCOLARI EMESSI DA UN ISTITUTO DI CREDITO ITALIANO.

4) Irrevocabilità dell'offerta:

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata, tuttavia si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

5) Inefficacia dell'offerta:

L'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso (ossia all'offerta minima indicata), se non viene prestata la cauzione (e se l'assegno è emesso all'estero) o se perviene oltre il termine stabilito dall'art. 569, comma 3, c.p.c.

6) Svolgimento della vendita:

Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati, il giorno della vendita all'orario sopra indicato.

L'offerente è tenuto a presentarsi al sopra indicato esperimento di vendita, nel luogo ed ora stabiliti per l'esame delle offerte.



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

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 nel presente avviso di vendita.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

7) Deliberazione delle offerte

7.1) Offerta unica:

In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, l'offerta è accolta.

In caso di unica offerta inferiore al prezzo base (nei limiti di $\frac{1}{4}$, ossia pari all'offerta minima indicata):

a) al primo esperimento di vendita:

- 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;

b) ai successivi esperimenti di vendita:

- 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.

7.2) Offerte plurime:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà 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 al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la 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, 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.

7.3) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

8) Offerta per persona da nominare:

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.

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.

Si precisa, inoltre, che 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 bonifico bancario o consegna di assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale ordinario di Tempio Pausania, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari – Procedura n.11/2019"**.

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.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

9) Termine di pagamento:

9.1) In caso di aggiudicazione, salvo quanto previsto nel successivo punto 9.2), l'importo 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 cancellazione di gravami) dovrà essere versato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a **"Tribunale di Tempio Pausania – Esecuzione immobiliare 11/2019 RGE"** - Iban: **IT7110101584980000070830216** o mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Tempio Pausania, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari - procedura es. n.11/2019"**.

9.2) 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 dalla 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.

9.3) L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con l'istituto fondiario, assumendosi i relativi obblighi, ove provveda nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento delle rate scadute, accessori e spese.

9.4) 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. 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 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.

9.5) 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 indicata al punto 9.2). L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 9.1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

9.6) 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, 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 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.

10) Mancato versamento:

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 essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE:

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

- inserzione, a cura del delegato, almeno 60 giorni prima, sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c.;
- pubblicazione sui quotidiani L'Unione Sarda e La Nuova Sardegna, a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie alle condizioni previste dalla Convenzione che intercorre tra l'Ufficio e l'Istituto, nell'apposito spazio riservato al Tribunale di Tempio Pausania, in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto;
- pubblicazione almeno 45 giorni prima e fino al giorno della eventuale vendita sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astagiudiziaria.com e www.tempiopausania.astagiudiziaria.com della ordinanza ex art. 569 c.p.c. e della relazione di stima con documentazione tecnica di supporto

Rende noto 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;
- 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;
- 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; che la vendita è a corpo e non a misura; 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; 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;
- gli oneri condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagati dal debitore, se dovuti, 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 da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura;
- salvo espresso esonero, il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo;
- 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" (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), così come previsto ai sensi dell'art. 161quater c.p.c. cui si rimanda;
- quale custode dell'immobile in sostituzione del debitore esecutato è stato nominato l'Istituto vendite giudiziarie con sede in Tempio Pausania, via Palau n. 17, tel. 079 630505.

Avverte che:

- in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto;
- 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 dell'articolo 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.

Olbia, 23.09.2025

Il Professionista delegato

Avv. Paolo Camboni