



**TRIBUNALE DI TEMPPIO PAUSANIA**  
**Ufficio Esecuzioni immobiliari**

G.E.: Dott.ssa Antonia Palombella

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 18/2001/R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**III° ESPERIMENTO**

L'Avv. Maria Grazia Calvisi (CLVMGR68D49G015Q), con studio in Olbia, Via Giacomo Pala, n.2/A, [tel: 0789/23820](tel:0789/23820); e-mail: [mqcalvisi@studiolegalecalvisi.eu](mailto:mqcalvisi@studiolegalecalvisi.eu) pec: [avvmariagraziacalvisi@puntopec.it](mailto:avvmariagraziacalvisi@puntopec.it), professionista delegata ai sensi dell'art. 591bis c.p.c. dal Tribunale di Tempio Pausania, con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione in data 04.03.2019, rinnovata in data 11.11.2025

**AVVISA CHE**

che il giorno 5 febbraio 2026, alle ore 16:00 presso il suo studio in Olbia, Via Giacomo Pala, n.2/a, procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO**

Del seguente bene immobile - LOTTO B:

appartamento posto al piano terra con cantina sottostante, ubicato in Viddalba, Via Gallura, snc, censito in catasto al F. 85, part. 2445, categoria A/3, 6 vani; mq 173 oltre 28 mq aree scoperte, costituente una porzione di casa bifamiliare, insistente su un terreno censito in catasto al medesimo F. 85, part. 2445 (già 947).

L'immobile è costruito in conformità alla concessione edilizia ad eccezione della cantina, che risulta avere una superficie maggiore ma, non trattandosi di cubatura fuori terra e costituendo un volume tecnico, è facilmente sanabile con richiesta di concessione in sanatoria ovvero con variante in corso d'opera, anche in ragione del fatto che non risulta una certificazione di ultimazione dei lavori.

Non risulta pertanto, rilasciato il certificato di abitabilità. Nella determinazione del prezzo il CTU ha tenuto conto degli elementi sopra evidenziati e del fatto che il seminterrato non sia rifinito.

Il compendio immobiliare è meglio dettagliatamente descritto nella relazione peritale di stima a firma dell'esperto geom. Giuseppe Loi, con studio in Tempio Pausania, alla quale si fa espresso rinvio.



2) PREZZO BASE Euro 38.000,00 = euro trentottomila/00 risultante dall'ultimo esperimento di vendita andato deserto;

3) Offerta Minima: € 28.500,00

Il rilancio minimo in caso di gara, ex art. 573 c.p.c., è fissato nella misura pari a Euro 1.000,00 = euromille/00.

CUSTODE: Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, Via Palau, n.17 Tempio Pausania, tel: 079/634590

STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE: occupato dal debitore

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

Il termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto ai sensi dell'art.571 c.p.c. non potrà essere inferiore a 90 gg e superiore a 120 gg.

#### **A) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:**

1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate, previo appuntamento, in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato sopra indicato, entro le ore 12,00 del 4 febbraio 2026 (giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita).

2) Sulla busta dovrà essere indicato, **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata formulata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposto sulla busta;

#### **B) CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta dovrà contenere:**

1) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza o il domicilio presso il Comune in cui ha sede il Tribunale dell'offerente, con l'avvertimento che in mancanza, tutte le comunicazioni verranno effettuate 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;

2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

3) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché non inferiore di oltre un quarto al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita, pena l'inefficacia dell'offerta;

4) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione;

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

#### **C) MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON

TRASFERIBILE, intestato a "Tribunale di Tempio Pausania - procedura esecutiva immobiliare N.18/2001 R.G.E." di 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.

D) IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto, è irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

1) gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista, che il D.M. n.227 del 15.10.2015, sono a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere al versamento degli stessi nel termine previsto per il saldo prezzo, previa comunicazione del relativo importo da parte del delegato;

2) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 3), l'importo del 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 cancellazioni di gravami) dovrà essere versato, entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale ed alla procedura esecutiva o mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale ed alla procedura esecutiva;

3) 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;

4) 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 al quale verranno rimessi gli atti, dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

5) l'apertura delle buste verrà effettuata, alla presenza degli offerenti, il giorno 5 febbraio 2026, alle ore 16,00;

6) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto dall'art. 571 cpc nonché a quanto previsto nell'ordinanza di delega emessa dal Giudice;

7) tutte le attività che, a norma dell'art.571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, verranno svolte dal professionista delegato presso il proprio studio.

C) MODALITÀ DELLA DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE:

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**, se l'offerta risulti inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base il bene verrà aggiudicato all'unico offerente

**In caso di pluralità di offerte**: si procederà a gara sulla base della offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, sarà prescelta 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.

Nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta dovesse risultare pari al prezzo base, il bene verrà aggiudicato

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa dovesse essere inferiore al prezzo base ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene verrà assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente;

#### D) TERMINI PER IL SALDO PREZZO

1. 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 o mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Tempio Pausania ed alla procedura esecutiva entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;

#### D) PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. 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.18/2001 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.



2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come indicata al punto B3) nella parte relativa alla "disciplina dell'offerta". L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto D1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nella misura stabilita dall'art. 2 comma 7 del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227. Egli, nel caso di incapienza del conto intestato alla procedura, è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori 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;

#### E) PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

- a) Inserzione sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c.
- b) pubblicazione del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale posto a base della vendita completo di tutti i suoi allegati, sui quotidiani L'Unione Sarda e la Nuova Sardegna almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto
- c) pubblicazione della ordinanza ex art. 569 c.p. e della relazione di stima con documentazione tecnica a supporto, almeno 45 gg prima e fino al giorno della eventuale vendita sui siti internet: [www.astegiudiziarie.com](http://www.astegiudiziarie.com), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.tempiopausania.astagiudiziaria.com](http://www.tempiopausania.astagiudiziaria.com) e [www.ivgtempiopausania.com](http://www.ivgtempiopausania.com)

#### RENDE NOTO

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. 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;

d) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile occupato dal debitore o da terzi senza titolo;

e) che è stato regolarmente rilasciato il certificato di prestazione energetica dell'edificio e che lo stesso sarà allegato al decreto di trasferimento;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet portale del Ministero della giustizia, nell'apposita area denominata "portale delle vendite pubbliche", sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sul sito

[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com)

[www.tempiopausania.astagiudiziaria.com](http://www.tempiopausania.astagiudiziaria.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.

Olbia 15 novembre 2025

La Professionista Delegata

Avv. Maria Grazia Calvisi