

# TRIBUNALE DI TEMPPIO PAUSANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA : R.G.E. N° **24/2012** (riunita ai nn . 275+370/2012 R.G.E.)

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI: Dott.ssa Lunari Federica

PROFESSIONISTA DELEGATO: Dott. Marco Scanu

CUSTODE GIUDIZIARIO Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania

## **AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

il dott. Marco Scanu con studio in Sassari, in Piazza Ruiu n. 6 p. 7°, email [m.scanu@studioscanu.net](mailto:m.scanu@studioscanu.net) pec [marcoscanu@pec.it](mailto:marcoscanu@pec.it) tel. 079/278003, iscritto all'albo dei dottori commercialisti di Sassari, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Tribunale di Tempio Pausania con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione in data 07/09/2021, comunicata in data 08/09/2021 via pec,

## **AVVISA CHE**

presso il proprio studio in Sassari, il giorno 04 novembre 2025 **alle ore 10,00** e seguenti, dinanzi a sé avrà luogo

## **VENDITA SENZA INCANTO**

Del seguente bene:

**Lotto unico:** Piena proprietà dell'immobile abitativo sito nel Comune di Badesi, Località Muddizza d'Azzagulta, costituito da appartamento, cantina e terreno di pertinenza censito al N.C.E.U. del Comune di Badesi al foglio 59, particella 2841 Cat. A/3 classe 2 Rendita catastale € 347,34.

Prezzo Base **Euro 27.754,00** *Aumento minimo € 1.000,00* *Offerta minima €20.815,50* Importo cauzione pari al 10% del prezzo offerto

Il lotto risulta occupato dal debitore.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale in atti a firma dell'esperto redatto dall' Arch. Sabina Navarra del 05/04/2013 (integrata con perizia del 19/01/2018) che dovrà essere consultato dall'offerente ed al quale si fa espresso rinvio, sia per quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, sia per quanto riguarda l'esposizione delle difformità edilizie ed urbanistiche.

L'elaborato peritale è consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.tempiopausania.astagiudiziaria.com](http://www.tempiopausania.astagiudiziaria.com) e [www.ivgtempiopausania.com](http://www.ivgtempiopausania.com).

Informazioni per la visita del bene presso il Custode Giudiziario IVG Tempio Pausania (mail [ivg.tempio@tiscali.it](mailto:ivg.tempio@tiscali.it) tel 079/630505).

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori all' aumento minimo previsto.

## **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:**

a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato sopra indicato, **entro le ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita**

b) 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, 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.

L'offerta può essere presentata da un avvocato per persone da nominare ai sensi degli art 571 e 579 comma 3 c.p.c. ;

### **2) CONTENUTO DELL'OFFERTA:** l'offerta deve 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). 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;

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 al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni – fissato dal legislatore a pena di decadenza dall'aggiudicazione - dalla data di aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

f) se l'offerente è una persona giuridica o comunque un ente non personificato, dovrà essere depositata visura camerale o comunque documentazione aggiornata attestante i poteri rappresentativi;

g) ai sensi e per gli effetti 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 cpc;

**3) MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:** 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 a "Tribunale di Tempio Pausania – R.G.E. N 24/2012" o VAGLIA POSTALE NON TRASFERIBILE di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o di decadenza dall'aggiudicazione;

**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) 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, se inferiore ai 120 giorni.

Ai fini della tempestività dei pagamenti in esito all'aggiudicazione, devono essere versati entro 120 gg, sia il saldo prezzo, che gli oneri accessori per la registrazione e la trascrizione del decreto di trasferimento, nonché il compenso del delegato; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato;

**6)** il saldo 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 le cancellazioni dei gravami) dovrà essere versato mediante *bonifico* sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva – procedura esecutiva immobiliare **N 24/2012** R.G.E - entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, **entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;**

**7)** in caso di richiesta ex art. 41 TUB, avanzata da 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;

**8)** in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro in 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;

**9) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:** le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all'ora indicati nel presente avviso di vendita.

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 nell' avviso e ordinanza.

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 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 un prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanza di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (vendita senza incanto e stesso 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 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.

In caso di *pluralità di 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 minimo, come determinato in tale avviso di vendita. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti l'immobile sarà aggiudicato a favore di colui che abbia proposta 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 prevede 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 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 migliore offerente.

**Ove infine l'offerente sia interessato all'acquisto di uno solo tra più lotti di immobili simili, posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa asta, potrà fare un'unica offerta, valida per più lotti specificando di voler acquistare solo uno degli immobili indicati ed allegando una cauzione pari al decimo del prezzo del lotto di maggior valore. In tal caso, laddove dovesse aggiudicare uno dei lotti, non sarà più obbligato all'acquisto di ulteriori immobili.**

Si dispone altresì che:

a) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc, 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;

b) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

c) 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;

d) 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.

e) 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*

sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva o *assegno circolare non trasferibile* intestato al **Tribunale ordinario di Tempio Pausania – Cancelleria Esecuzioni Immobiliari** – procedura esecutiva immobiliare N **24/2012** R.G.E, 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. 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 potranno essere 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.

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

- 1) Inserzione sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) ai sensi dell'art 490 comma 1 c.p.c.;
- 2) pubblicazione – a cura dell'IVG - sui quotidiani “La Nuova Sardegna” e “L'Unione Sarda” 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, di un estratto del presente avviso;
- 3) pubblicazione del presente avviso, dell'ordinanza ex art 569 c.p.c. e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, almeno 45 giorni prima e fino al giorno della vendita sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) nonché sul sito [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, anche in deroga all'art. 1538 c.c.;

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 del delegato ed a spese della procedura;

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

Sassari, li 09/08/2025

Il Professionista Delegato

Dott. Marco Scanu