

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. n. 127/2018

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI: Dott.ssa Antonia Palombella

PROFESSIONISTA DELEGATO: Avv. Tullio Cuccaru

CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**V° ESPERIMENTO**

Il sottoscritto Avv. Tullio Cuccaru, **con studio in Sassari, Via Principessa Jolanda n. 30**, email [tulliocuccaru@hotmail.it](mailto:tulliocuccaru@hotmail.it), P.E.C. [avv.tulliocuccaru@pec.it](mailto:avv.tulliocuccaru@pec.it), iscritto all'Albo dei degli Avvocati di Sassari, professionista delegato ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., dal Tribunale di Tempio Pausania con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 26.01.2021,

**AVVISA CHE**

**in Sassari, Via Principessa Jolanda n. 30, presso lo studio legale dell'avv. Tullio Cuccaru, il giorno 15 Luglio 2026 ore 15:30 e ss e seguenti, dinanzi a sé, avrà luogo la**

**VENDITA SENZA INCANTO**

dei seguenti lotti

**LOTTO 1**

**diritto di proprietà per la quota di 1/1** del locale a destinazione Pizzeria e Bar, piano seminterrato, sito in Comune di Olbia loc. Capo Ceraso Condominio Li Cuncheddi, superficie commerciale mq 199,95 oltre a porticato in muratura sup. mq 61,00 e area frontestante in larga parte coperta da porticato in legno e canne, sup. mq 160, area e porticato parti comuni, porticato di competenza della pizzeria

**censito** al C.F. al Foglio 46 Particella 644 Sub 5 Categoria C/1 Classe 3 Consistenza 146 mq, Superficie catastale 190 mq, Rendita Euro 5.745,69, particella 645 sub 3, particella 646 sub 3;

**confini**: stessa proprietà da un lato e proprietà condominiale per due lati;

**stato occupazione**: libero.

**Destinazione urbanistica**: Licenza Edilizia n. 92 del 12/07/1974 Comune di Olbia e successiva Variante approvata con prot. 2010 del 23/05/1980; Richiesta di Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge 28/02/1985 n. 47 e s.m.i. prot 27670 in data 06.10.1986. Pratica sanatoria n. 5494/2 – 1985 Comune di Olbia, non conclusa, Intervento previsto: ripristino dello stato dei luoghi. Spesa prevista euro 5.000,00 oltre euro 3742,30 per oneri di sanatoria (si veda l'elaborato peritale).

Esistono oneri di natura condominiale gravanti sul bene, che potrebbero restare a carico dell'acquirente, meglio descritti nella perizia di stima.

**Prezzo base: € 177.288,75 (Euro centosettantasettemiladuecentottantaotto/75)**

**Offerta minima: € 132.966,56 (Euro centotrentaduemilanovecentosessantasei/56)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori all'aumento minimo di € 3.000,00

### **LOTTO 3**

**diritto di proprietà per la quota di 1/1** su Locale Ufficio, Locale Commerciale con posto auto in uso esclusivo perpetuo, più precisamente:

a) Locale già adibito a centro servizi, piano seminterrato, sito in Comune di Olbia loc. Capo Ceraso Condominio Li Cuncheddi, superficie commerciale mq 113,00, Portico coperto di ingresso degli immobili costituiti dal cespite n. 3 e dal cespite n. 4 inserito nella scheda catastale della particella 639 sub 9, superficie mq 32,40,

**censito** al C.F. Foglio 46, particella 639 sub 9, categoria A/10, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale 113 mq rendita euro 1.554,54

**confini**: stessa proprietà da un lato e proprietà condominiale per due lati

b) Locale già adibito a negozio di parrucchiera, piano seminterrato, sito in Comune di Olbia loc. Capo Ceraso Condominio Li Cuncheddi, superficie commerciale mq 57,30,

**censito** al C.F. Foglio 46, particella 639 sub 8, categoria C/1, classe 1, consistenza 48 mq, superficie catastale 52 mq rendita euro 1.395,67.

**confini**: stessa proprietà da un lato e proprietà condominiale per due lati;

c) Posto auto condominiale ad uso esclusivo perpetuo al locale commerciale già adibito a negozio di parrucchiera viene attribuito in uso esclusivo perpetuo il posto auto condominiale indicato nella attuale planimetria dei posti auto condominiali al n. 131;

**stato occupazione**: liberi.

**Destinazione urbanistica**: Licenza Edilizia n. 92 del 12/07/1974 Comune di Olbia e successiva Variante approvata con prot. 2010 del 23/05/1980, Richiesta di Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge 28/02/1985 n. 47 e s.m.i. prot al. 27670 in data 06.10.1986, pratica sanatoria n. 5494/6 - 1985 Comune di Olbia, pratica di sanatoria non conclusa, spesa prevista per interventi € 6.000,00 oltre agli oneri di Sanatoria da quantificare da parte del Comune di Olbia (si veda l'elaborato peritale).

Esistono oneri di natura condominiale gravanti sul bene, che potrebbero restare a carico dell'acquirente, meglio descritti nella perizia di stima.

**Prezzo base: 114.581,25 (Euro centoquattordicimilacinquecentottantuno/25)**

**Offerta minima: € 85.935,94 (Euro ottantacinquemilanovecentotrentacinque/94)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori all'aumento minimo di € 2.000,00

NB: il compendio immobiliare staggito è gravato da una servitù a favore di terzi consistente nel carico e nello scarico dell'acqua marina attraverso le tubazioni interrate nel terreno nonché a favore della piscina condominiale della Piazzetta del villaggio, costituita con scrittura privata

autenticata trascritta a Tempio Pausania Registro generale n. 3241 Registro particolare n. 2331 del 23.06.1987

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale in atti a firma dell'esperto stimatore **Ing. Mario Giuseppe Sanna** 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 presso il Custode Giudiziario I.V.G. di Tempio Pausania, presso il Portale delle Vendite Pubbliche e presso i 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)
- [www.ivgtempiopausania.com](http://www.ivgtempiopausania.com)

Informazioni per la visita del bene stagito presso il Custode Giudiziario I.V.G. di Tempio Pausania (mail [ivg.tempio@tiscali.it](mailto:ivg.tempio@tiscali.it) – [visite.ivgtempio@gmail.com](mailto:visite.ivgtempio@gmail.com) - tel 079/634590).

#### **DETERMINA**

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

[A]

#### **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 vendita**, dal lunedì al venerdì e previo appuntamento da concordarsi telefonicamente od a mezzo mail.
- 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 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 od altro, deve essere apposta sulla busta. L'offerta può essere presentata da un Avvocato per persone da nominare ai sensi degli artt.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 (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;
- 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 base 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 perizia di stima;
- f) se l'offerente è una persona giuridica o comunque un ente non personificato, dovrà essere allegato visura camerale recente o comunque documentazione attestante i poteri rappresentativi;
- g) 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.;
- h) l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Tempio Pausania, in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale.

Si specifica 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, od a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

3) **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 CIRCOLARE NON TRASFERIBILE** o un **VAGLIA POSTALE NON TRASFERIBILE** intestato a "TRIBUNALE TEMPIO PAUSANIA ESEC.IMM.R.G.E.127/2018" di importo almeno pari al 10,00% 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) **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 cpc, nonché a quanto previsto nell'avviso e nell'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 pari o superiore al 75,00% del prezzo stabilito sopra indicato si opererà come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad 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 a norma dell'art.588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt.588 e ss. c.p.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 pari o superiore al 75,00% del prezzo base, si opererà 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 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 di seguito indicato:

le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili dal prezzo base fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili da € 52.000,01 a 80.000,00; € 1.500,00 per immobili da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili oltre € 260.000,01.

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;

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

6) **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. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

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

8) 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.

9) 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.

[B]

## DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1) Salvo quanto disposto sub punto 2), 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 cancellazione dei gravami) dovrà essere versato mediante *bonifico* sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva o mediante deposito di *assegno circolare non trasferibile* intestato a "TRIBUNALE TEMPIO PAUSANIA ESEC.IMM.R.G.E.127/2018" entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, **entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;**

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 individuata e comunicata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di Credito;

3) 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, con le modalità indicate dal delegato, mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva od assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE TEMPIO PAUSANIA ESEC.IMM.R.G.E.127/2018", 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 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.

4) nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, e comunque entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri 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 (comprese le imposte di cancellazione) sarà tempestivamente comunicato dal delegato, comunque entro 30 giorni 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.

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

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

- 1) inserzione sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c., ove saranno disponibili per la consultazione, oltre al presente avviso di vendita, anche l'elaborato peritale e l'ordinanza di delega;
- 2) pubblicazione - a cura dell'I.V.G. - sul quotidiano *“La Nuova Sardegna”* e *“L'Unione Sarda”*, nell'apposito spazio riservato al Tribunale di Tempio Pausania, di un estratto del presente avviso;
- 3) pubblicazione del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita, con la documentazione tecnica a supporto, 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).

### **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, 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; 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;

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 l'immobile posto in vendita è libero da persone e cose;

f) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

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

#### AVVERTE

a) che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b) che, 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 degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

c) che, qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni non saranno effettuate e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile.

Sassari, 27 Aprile 2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Tullio Cuccaru