



**TRIBUNALE ORDINARIO DI TEMPIO PAUSANIA**

**SEZ. CIVILE – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT.SSA F. Lunari**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 141/2022**  
**CUSTODE GIUDIZIARIO IVG Tempio Pausania TEL. 079/630505**  
**MAIL [visite.ivgtempio@gmail.com](mailto:visite.ivgtempio@gmail.com)**



**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**I ESPERIMENTO**

L'Avv. Elena Piccinnu, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Tempio Pausania con ordinanza datata 04.12.2024

**AVVISA CHE**

presso il proprio studio professionale sito in Tempio Pausania, Via Sant'Andrea 4 (tel. 328.6534428), tramite il portale del gestore della vendita telematica, Astalegale.net – [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) - **il giorno 8 Maggio 2025 alle ore 15.30**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

**VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni:

**LOTTO 1**

- **Diritto in vendita:** intera proprietà
  - **Su:** abitazione
  - **Sito in:** Luras (SS) – via Carlo Alberto n. 18, piano terra e piano primo
  - **Composto da:**
    - Al piano terra: un ampio soggiorno con caminetto e scala di collegamento con il primo piano, una cucina, un servizio igienico dotato di WC e lavandino, un cortile di proprietà posteriore, un locale deposito con ingresso dal cortile ed un volume tecnico realizzato per collocare la cisterna del gas.
    - Al piano primo: un disimpegno, 3 camere da letto, una camera dalle piccole dimensioni (non adatta ad essere utilizzata come camera da letto), un ampio servizio igienico completo di due lavandini, un wc, un bidet, una vasca da bagno e una doccia, un ripostiglio, un piccolo balcone sul fronte strada ed una terrazza sul fronte posteriore.
- La superficie commerciale omogeneizzata è pari a 187,76 metri quadrati
- **Dati catastali:** foglio 27, mappale 424 r.c. 511,29
  - **Confini:** Nord – altra unità immobiliare; Ovest – Strada Urbana; Sud – strada urbana; Est – Altre unità immobiliari (mappale 1545).
  - **Dati relativi alla regolarità Urbanistico – Edilizia:**
  - Concessione Edilizia n. 53/90 relativa a modifiche interne ed esterne

Si evidenzia che l'immobile risulta difforme da quanto approvato così come meglio dettagliato in perizia.



## Avviso di vendita delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come meglio descritto nella Perizia estimativa cui si rimanda

L'immobile è occupato.

**Al valore d'asta di Euro 89.000,00 (ottantanovemila/00)**

**offerta minima Euro 66.750,00 (sessantaseimilasettecentocinquanta/00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 1.500,00 (millecinquecento/00).**

### LOTTO 2

- **Diritto in vendita:** intera proprietà
- **Su:** casa colonica e terreni agricoli
- **Sito in:** Santa Teresa di Gallura (SS) – via Stazzo Jambeddha, piano terra
- **Composto da:**

Abitazione al piano terra: una zona giorno principale con caminetto (definita come *Soggiorno 1* nella planimetria dello stato di fatto rilevato) che si attesta frontalmente su di un ulteriore ambiente destinato sempre a zona giorno con cucina a vista e caminetto (definita come *Soggiorno 2* nella planimetria dello stato di fatto rilevato). Dalla zona giorno principale si giunge, attraverso un corridoio a due camere da letto di cui una dotata di caminetto e, tramite un disimpegno, ad un servizio igienico. Presenza di veranda coperta esterna in legno che si attesta sull'ambiente definito nella planimetria dello stato di fatto come *Soggiorno 2*

- I terreni ricadono in sottozona E2 = Zona Agricola normale; è presente un vigneto di circa 1,5 ettari; il solo il bene distinto al foglio 14 mappale 224 ricade in parte in sottozona E2 ed in parte in Viabilità Pubblica

- La superficie commerciale omogeneizzata dell'abitazione è pari a 116,00 metri quadrati, quella dei terreni è pari a 290.273,00 mq

- **Dati catastali:** Catasto Fabbricati - Foglio 14, mappale 388, 389 r.c. 278,89; Catasto Terreni - Foglio 14, mappali 222, 224, 328, 387
- **Confini:** Nord – altre proprietà (mappali 203 e 195); Ovest – Altra proprietà (mappale 246); Sud – Altre proprietà (foglio 21); Est – Altre proprietà (mappali 394, 368, 371).
- **Dati relativi alla regolarità Urbanistico – Edilizia:**
- Immobile costruito ante 1° 09.1967
- Concessione Edilizia n. 2166/96 relativa ad un progetto di modifica e ampliamento di casa colonica

Si evidenzia che l'immobile risulta difforme da quanto approvato così come meglio dettagliato in perizia.

- **Formalità pregiudizievoli:**

Trascrizione del 07.04.2017 nn. 2026/2970 nascente Costituzione di Servitù Coattiva emesso da Ente di Governo dell'Ambito della Sardegna rep. n. 1178/2017 del 14.03.2017.

A favore del Demanio Comunale sede Santa Teresa di Gallura (SS) – C.F. 00218850907

Gravante per il diritto di acquedotto sul solo bene distinto al catasto al foglio 14 mappale 387

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come meglio descritto nella Perizia estimativa cui si rimanda.

L'immobile è occupato.

**Al valore d'asta di Euro 800.000,00 (ottocentomila/00)**

**offerta minima Euro 600.000,00 (seicentomila/00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

Euro 5.000,00 (cinquemila/00).

### LOTTO 3

- **Diritto in vendita:** intera proprietà
- **Su:** terreni agricoli
- **Sito in:** Santa Teresa di Gallura (SS) – Località Lu Muntigghioni
- **Composto da:**
  - I terreni ricadono in sottozona G.10.5 – Servizi sportivi e ricreativi;
  - La superficie commerciale è pari a 76.942,00 mq
- **Dati catastali:** Catasto Terreni – Foglio 5, mappale 57, e al Foglio 7 mappali 54, 190, 191, 192, 193
- **Confini:** Nord – Altre proprietà (Foglio 5 mappali 140, 141 e 29); Ovest – Altra proprietà (Foglio 5 mappale 74 e Foglio 7 mappali 33 e 53); Sud – Altre proprietà (Foglio 7 mappali 33 e 53); Est – Altre proprietà (Foglio 6 mappali 156 e 239).
- **Dati relativi alla regolarità Urbanistico – Edilizia:**

Attualmente non risultano presso il Comune pratiche relative alla approvazione di un eventuale parco acquatico. I terreni, in accordo con quanto esplicito in perizia, sono stati valutati come terreni agricoli normali.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come meglio descritto nella Perizia estimativa cui si rimanda.

**Al valore d'asta di Euro 62.000,00 (sessantaduemila/00)**

**offerta minima Euro 46.500,00 (quarantaseimilacinquecento/00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:  
**Euro 1.500,00 (millecinquecento/00).**

### LOTTO 4

- **Diritto in vendita:** intera proprietà
- **Su:** terreni agricoli
- **Sito in:** Santa Teresa di Gallura (SS) – Località Lu Li Capritaggi
- **Composto da:**
  - I terreni ricadono in sottozona E2\*– Campi da Golf
  - La superficie commerciale è pari a 20.842,00 mq
- **Dati catastali:** Catasto Terreni – Foglio 6, mappali 1265 e 1266
- **Confini:** Nord – Altra proprietà (Foglio 6 mappale 666); Ovest – Altra proprietà (Foglio 6 mappale 52); Sud – Strada Statale e altre proprietà (Foglio 6 mappale 150); Est – Altra proprietà (Foglio 3 mappale 175).
- **Dati relativi alla regolarità Urbanistico – Edilizia:**

Non risulta realizzato nei terreni in argomento alcun fabbricato e non risultano presso il comune progetti depositati afferenti ai beni. I terreni, in accordo con quanto esplicito in perizia, sono stati valutati come terreni agricoli normali

- **Formalità pregiudizievoli:**

Trascrizione del 01.07.1999 nn. 3773/5285 nascente da Costituzione di Diritti reali a Titolo Oneroso emesso da Segretario Comunale rep. n. 591 del 08.09.1999

A favore del Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) – C.F. 00218890507

Gravante per il diritto di servitù di acquedotto sul bene distinto al catasto al foglio 6 mappale 51 (il mappale da cui hanno avuto origine i mappali 1265 e 1266)



*Avviso di vendita delega telematica asincrona PRE-CARTABIA*

Trascrizione del 01.07.1999 nn. 3773/5285 nascente da Costituzione di Servitù Coattiva emesso da Responsabile Opere Pubbliche ed Informatico rep. n. 1124/2008 del 22.10.2008  
A favore del Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) – C.F. 00140240920  
Gravante per il diritto di servitù di acquedotto sul bene distinto al catasto al foglio 6 mappale 51 (il mappale da cui hanno avuto origine i mappali 1265 e 1266).

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come meglio descritto nella Perizia estimativa cui si rimanda.

**Al valore d'asta di Euro 17.000,00 (diciasettemila/00)**

**offerta minima Euro 12.750,00 (dodicimilasettecentocinquanta/00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 1.000,00 (mille/00).**

**LOTTO 5**

- **Diritto in vendita:** intera proprietà
- **Su:** abitazione
- **Sito in:** Santa Teresa di Gallura (SS) – via Brigata Sassari n. 5, condominio Li Pini, piano terra
- **Composto da:**
  - una zona giorno con porta finestra sugli spazi comuni del condominio, una cucina, una camera da letto, una stanza che, seppur riportata in concessione come camera da letto, non ha dimensioni tali da essere adibita a tale scopo in quanto di dimensioni inferiori al minimo di legge, un disimpegno ed un bagno completo dotato di lavandino, w.c., bidet, doccia.
  - La superficie commerciale omogeneizzata è pari a 65,08 metri quadrati
    - **Dati catastali:** foglio 2, mappale 947, subalterno 20, r.c. 592,63;
    - **Confini:** Nord – Spazi comuni; Ovest – Altra proprietà; Sud – Strada privata e spazi comuni; Est – Altre proprietà.
  - **Dati relativi alla regolarità Urbanistico – Edilizia:**

Il compendio immobiliare sul quale insistono i beni oggetto di pignoramento è stato edificato a seguito di:

- Concessione edilizia n. 1168 del 10.10.1975
- Concessione edilizia in variante n. 68 del 29.07.1997
- Autorizzazione di Abitabilità, pratica n. 840 del del 03.08.1977

Si evidenzia che l'immobile risulta parzialmente difforme da quanto approvato così come meglio dettagliato in perizia.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come meglio descritto nella Perizia estimativa cui si rimanda.

**Al valore d'asta di Euro 100.000,00 (centomila/00)**

**Offerta minima Euro 75.000,00 (settantacinquemila/00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**Euro 2.000,00 (duemila/00).**

**LOTTO 6**

- **Diritto in vendita:** intera proprietà
- **Su:** abitazione
- **Sito in:** Santa Teresa di Gallura (SS) – Località Ruoni, via Roald Amundsen n. 35, piano terra
- **Composto da:**

## Avviso di vendita delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

- un atrio di ingresso con ampio disimpegno distributivo, una zona cucina-zona pranzo, un ampio soggiorno, uno studio, tre camere da letto, due bagni completi di cui uno con antibagno, una veranda ed un terrazzo posti sul fronte Nord (che offrono una ragguardevole vista sui campi antistanti e di scorcio anche sul mare) ed infine una ampia terrazza collocata ad Ovest che ospita sulla sua superficie tre locali tecnici.

- La superficie commerciale omogeneizzata è pari a 149,61 metri quadrati
  - **Dati catastali:** foglio 9, mappale 580, subalterno 11, r.c. 449,32;
  - **Confini:** Nord – Altra proprietà (Foglio 9, mappale 580, subalterno 10); Ovest – Altra proprietà (Foglio 9, mappale 581); Sud – Spazi comuni (Foglio 9, mappale 580, subalterno 9); Est – Altra proprietà (Foglio 9, mappale 579)
  - **Dati relativi alla regolarità Urbanistico – Edilizia:**

Il compendio immobiliare sul quale insistono i beni oggetto di pignoramento è stato edificato a seguito di:

- Licenza edilizia n. 902 del 16.01.1974

L'unità abitativa ha ottenuto la Concessione edilizia in sanatoria n. 543 del 20.09.2012 relativa al Condono Edilizio L.47/85 n°1013.

Si evidenzia che l'immobile risulta difforme da quanto approvato così come meglio dettagliato in perizia.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come meglio descritto nella Perizia estimativa cui si rimanda.

L'immobile è occupato.

**Al valore d'asta di Euro 280.000,00 (duecentoottantamila/00)**

**Offerta minima Euro 210.000,00 (duecentodiecimila/00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:  
**Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00).**

### DETERMINA

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

[A]

### DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

#### 1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015<sup>1</sup>

1

#### Art. 12

##### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

[Rev. novembre 2020] pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

#### Art. 13

##### MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### Art. 14

##### DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA AL GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

#### Art. 15

##### MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo<sup>2</sup>) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c.**, sino alle **ore 23.59** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia **offerta@pvp.dgsia@giustiziacert.it**. **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).**

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015<sup>3</sup>.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore Pec del Ministero della Giustizia;

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M.

## 2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, 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) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

<sup>2</sup> Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

<sup>3</sup> Detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32/15;

## Avviso di vendita delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e corrispondente all'offerta minima;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione<sup>4</sup>;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste<sup>5</sup>;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

### 3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

<sup>4</sup> Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

<sup>5</sup> **Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.**



- g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc...., effettuate in separato modulo
- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica<sup>6</sup>.

#### **4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a Tribunale Tempio Pausania Proc. Imm. R.G. 141/2022, con il seguente codice IBAN IT52 Q034 4085 0800 0000 0140 100; e con unica causale “ ASTA ” (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto ovvero alla diversa misura stabilita con provvedimento del G.E. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità “OUR”, lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola “senza spese per il beneficiario”; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse risultare congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

#### **5. 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 si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

#### **6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di

<sup>6</sup> La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti); la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (come individuato al punto n. 13 dell'ordinanza di delega), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, 3° c.p.c.; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

#### **7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO**

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (NON soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero 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.

#### **8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, 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, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

#### **9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO**

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 volerne 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 7), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e gli oneri accessori di cui al successivo punto 4) che verranno comunicati dal delegato, dovranno essere versati mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva 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 (non soggetto a sospensione nel periodo feriale);

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

## Avviso di vendita delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

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 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 con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'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 e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. 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, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

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 a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli 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. Con la conseguenza che 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, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.

### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

della vendita sarà data pubblica notizia su impulso del professionista delegato:

- a. mediante l'inserimento a cura dello stesso professionista delegato sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita, della ordinanza di delega, dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente ritenuti utili dal delegato), almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- b. mediante pubblicazione della ordinanza di delega, del presente avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal delegato), oltre al virtual tour 360° (ove realizzato dal gestore della vendita telematica, in base alle modalità operative specificate nei compiti del custode) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) di titolarità dei gestori delle vendite telematiche in

## Avviso di vendita delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

rotazione presso il Tribunale di Tempio Pausania, al fine di garantire la maggior diffusione degli annunci e la completezza e uniformità delle informazioni per gli utenti, nonché sul sito [www.tribunaletempiopausania.it](http://www.tribunaletempiopausania.it) e sul sito del custode ivg [www.tempiopausania.astagiudiziaria.com](http://www.tempiopausania.astagiudiziaria.com);

c. mediante pubblicazione sui siti internet Casa.it, Subito.it, Idealista.it e Immobiliare.it, a cura del gestore della vendita telematica, per il periodo di almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti Internet – e [www.tribunaletempiopausania.it](http://www.tribunaletempiopausania.it) ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella “scheda riassuntiva”.

### 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;

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 civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

a) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per i casi diversi da quello di cui all'art. 560, 3° co. c.p.c., sarà emesso solo su istanza dell'aggiudicatario da far pervenire al custode con le forme di cui al periodo che precede; in ogni caso, all'atto del pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà avanzare richiesta di attuazione a spese della procedura del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma c.p.c. con istanza a mezzo mail e/o PEC al professionista delegato, a cui si darà corso a mezzo del custode giudiziario che richiederà al GE apposito ordine di liberazione, che attuerà decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario il rilascio dell'immobile potrà essere eseguito esclusivamente sulla base del decreto di trasferimento nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Si dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (come stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

b) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con l'ordinanza di delega, sarà disponibile per la consultazione sui siti internet di pubblicità sopra indicati e sul sito web del Tribunale [www.tribunaletempiopausania.giustizia.it](http://www.tribunaletempiopausania.giustizia.it);

*Avviso di vendita delega telematica asincrona PRE-CARTABIA*

- c) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IIVA;
- d) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

**A V V E R T E**

- 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 d'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.;

**I N F O R M A**

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza sulla modalità di deposito dell'offerta al numero di *help desk* 0280030011.

Tempio Pausania, lì 17 Gennaio 2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Elena Piccinu

