

AVV. ENRICO DAMELE

C.F. DMLNRC66T07G113I - P.IVA. 01021970957
09170 ORISTANO - VIA S. FRANCESCO, 18 - TEL. 0783 301498 - FAX 0783 296205
e-mail: enricodamele@gmail.com
e-mail certificata: avvenricodamele@puntopec.it

R. G. E. n. 43/2020

TRIBUNALE DI ORISTANO QUARTO AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato Avv. Enrico Damele, con studio in Oristano, Via San Francesco n. 18, nella procedura esecutiva immobiliare n. 43/2020 R.G.E., in forza di provvedimento di delega ex art. 591 *bis* c.p.c. emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Oristano in data 23/12/2022, con il quale è stata disposta la vendita del compendio immobiliare pignorato meglio identificato nella relazione di stima in atti;

AVVISA

che nelle date e nel luogo sotto indicati si terrà la **VENDITA SENZA INCANTO (sincrona telematica)** dei seguenti beni immobili:

lotto unico: piena proprietà per l'intero del fabbricato sito in Comune di Aritzo (NU), loc. "Folciddu de Meiu", distinto nel N.C.E.U. al Foglio 26, Mappale 137, sviluppantesi su due livelli e della superficie lorda di mq.566 con circostante terreno con destinazione a pascolo arborato, distinto nel N.C.T. al Foglio 26, mappale 136, della consistenza di ha 06.51.22, il tutto adibito ad attività agrituristica.

Trattasi di un unico appezzamento di terreno, di forma irregolare, costituito da un'unica particella catastale (mappale 136), della superficie complessiva di 65.122 mq, e da un sovrastante fabbricato (mapp.le 137), confinante a sud con il mappale 63 foglio 26, a ovest con i mappali 68, 62, 53 e 51 foglio 26, a nord con il mappale 204 del foglio 25 e a est con i mappali 46, 47, 138, 6, 55, 56, 58 e 59 del foglio 26. Il compendio è ubicato a circa 12,5 Km dal centro abitato di Aritzo. Alla proprietà si accede percorrendo per 2,6 Km la S.S. 295 dall'abitato di Aritzo, con direzione Sud-Est e, successivamente, percorrendo per 6,4 KM. la S.P. 8, con direzione Gadoni; all'ingresso del centro abitato di Gadoni occorre immettersi nella strada vicinale "Nordui" per poi immettersi, dopo aver percorso 2,8 KM., nella strada vicinale "Terra rubia" dalla quale, una volta precorsa per 0,45 KM., è possibile fare ingresso al mappale 137 tramite servitù di passaggio (non ancora legalmente costituita) sui mappali 54 e 57 del Foglio 26. La struttura è così composta: il piano terra è costituito da ingresso (6,10 mq), area ricezione (17,10 mq), camera (13,25 mq), W.C. (6,10 mq), corridoio (24,40 mq), lavanderia (11,90 mq), antibagno (3,75 mq), W.C. (3,90 mq), W.C. (2,35 mq), W.C. (1,80 mq), cucina (37,10 mq), dispensa (5,40 mq), sala ristorante (111,40 mq) accessibile anche dall'adiacente veranda (131,80 mq) e da una centrale termica retrostante (16 mq); per la disposizione interna si rimanda alla planimetria allegata alla C.T.U. in atti; il primo piano è invece così composto: andito (31,15 mq), camera (17,55 mq), W.C. (5,50



AVV. ENRICO DAMELE

C.F. DMLNRC66T07G113I - P.IVA. 01021970957
09170 ORISTANO - VIA S. FRANCESCO, 18 - TEL. 0783 301498 - FAX 0783 296205
e-mail: enricodamele@gmail.com
e-mail certificata: avvenricodamele@puntopec.it

mq), camera (20,20 mq), W.C. (5,10 mq), camera (21,30 mq), W.C. (5,10 mq), camera (22,10 mq), W.C. (4,75 mq), camera (21,30 mq), W.C. (4,35 mq), camera (19,80 mq), W.C. (4,20 mq), camera (15,75 mq), W.C. (4,70 mq), camera (13,40 mq), W.C. (4,00 mq), camera (15,80 mq), W.C. (4,00 mq); il tutto quindi per un totale di n.9 camere con i rispettivi servizi annessi; per la disposizione interna si rimanda alla planimetria allegata alla C.T.U. in atti. La struttura portante dell'edificio è realizzata con murature in portanti laterizio tipo "Poroton" su fondazioni continue in calcestruzzo armato. Il solaio intermedio e di copertura presenta travetti e pignatte in laterizio e caldaia in cemento; copertura della veranda e sporgenze eseguite con travi e tavolato in legno. Le rifiniture del complesso sono medie, pavimenti in gres-porcellanato, rivestimenti medi e sanitari in vetro-china. Infissi interni ed esterni del complesso in legno. Intonaci interni ed esterni del tipo civile a due mani. Altezza interna del piano terra pari a 2,90 m; veranda altezza massima 3,30 m, minima 2,65 m; altezza primo piano variabile da 2,70 m a 3,85 m. Sono state accertate delle lievi difformità urbanistico-edilizie nella disposizione interna del fabbricato, sia al piano terra che al piano primo, oltre all'omesso censimento della centrale termica al piano terra, il tutto sanabile con pratica S.C.I.A.; per i relativi oneri e spese si fa espresso rinvio alle risultanze della C.T.U. in atti. La struttura è priva di certificato di agibilità.

Prezzo base: €141'184,00, oltre accessori di legge. Aumento minimo in caso di gara: **€2'000,00**.

Sarà possibile presentare offerte di acquisto anche inferiori al prezzo base in misura non superiore ad un quarto; in tale eventualità l'offerta di acquisto non potrà comunque essere inferiore a **€105'888,00**;

Cauzione: 10% del prezzo di acquisto offerto.

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato.

FISSA

il termine agli interessati all'acquisto sino alla data del **29/4/2024**, ore **13,00** per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 569 *bis*, comma III, c.p.c., da eseguirsi esclusivamente in via telematica; l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti, con modalità telematiche, avverrà con l'ausilio del gestore della vendita telematica EDICOM Finance s.r.l. che opererà tramite il proprio portale <https://www.garavirtuale.it> per il giorno **30/4/2024**, alle **ore 17,00**.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e svolgimento della **vendita senza incanto**. Gli interessati devono presentare domanda di partecipazione **esclusivamente in via telematica** sul modulo precompilato reperibile all'interno del Portale ministeriale. L'inoltro delle offerte in via telematica avverrà tramite il link reperibile presso il portale delle vendite <https://venditepubbliche.giustizia.it>, o presso il sito del gestore della vendita telematica.



AVV. ENRICO DAMELE

C.F. DMLNRC66T07G113I - P.IVA. 01021970957
09170 ORISTANO - VIA S. FRANCESCO, 18 - TEL. 0783 301498 - FAX 0783 296205
e-mail: enricodamele@gmail.com
e-mail certificata: avvenricodamele@puntopec.it

L'offerta dovrà essere predisposta secondo le specifiche tecniche già pubblicate dal Ministero della Giustizia e pubblicate sul relativo sito, seguendo le istruzioni del Manuale per l'utente reperibile al seguente link: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003, e, comunque, ove lo stesso non risulti attivo, sul sito del Ministero della Giustizia, sezione documenti o del Portale delle Vendite Pubbliche sezione FAQ.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori offerenti" diversi dai soggetti suindicati, ivi comprese quelle trasmesse tramite indirizzi di posta elettronica certificata ad essi non riconducibili.

In caso di acquisto da parte di soggetti in comunione ordinaria l'offerta dovrà essere presentata da uno solo di detti soggetti e all'offerta dovrà essere unita la procura speciale notarile rilasciata dagli altri comunisti anche per partecipare in nome e per conto di questi ultimi all'eventuale gara che dovesse essere bandita tra gli offerenti.

In caso di offerta presentata da soggetto coniugato in comunione legale dei beni non sarà necessario il rilascio della procura da parte del coniuge non presentatore.

Il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 120 giorni dalla aggiudicazione (non soggetto a sospensione feriale del termine).

L'offerta potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto.

L'offerta, predisposta secondo le specifiche tecniche già pubblicate dal Ministero della Giustizia e pubblicate sul relativo sito, potrà essere presentata soltanto in via telematica, seguendo le istruzioni di cui al manuale per l'utente (link: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003), dovrà contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale - 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



AVV. ENRICO DAMELE

C.F. DMLNRC66T07G113I - P.IVA. 01021970957
09170 ORISTANO - VIA S. FRANCESCO, 18 - TEL. 0783 301498 - FAX 0783 296205
e-mail: enricodamele@gmail.com
e-mail certificata: avvenricodamele@puntopec.it

codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardizat - 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*); **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 regolamento D.M. 32 del 2015; **o)** l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento D.M. 32 del 2015.

All'offerta dovranno essere allegati: **a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; 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, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato; e) copia della dichiarazione con la quale l'offerente conferma espressamente di avere preso visione della C.T.U. in atti.**

La cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata in via telematica, mediante bonifico bancario con causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura), eseguito sul conto corrente n.10141 intrattenuto presso la Filiale di Oristano della Banca B.N.L. S.p.A., intestato al Tribunale di Oristano – RES OR I/43/2020, corrispondente alle seguenti coordinate **IBAN: IT 11 E 01005 17400 00000010141**, ed allegato all'offerta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità in corso di validità e della tessera sanitaria. Ove la cauzione non risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta telematica, l'offerta sarà esclusa. Al fine di evitare che al momento dell'apertura delle buste la cauzione non risulti



AVV. ENRICO DAMELE

C.F. DMLNRC66T07G113I - P.IVA. 01021970957
09170 ORISTANO - VIA S. FRANCESCO, 18 - TEL. 0783 301498 - FAX 0783 296205
e-mail: enricodamele@gmail.com
e-mail certificata: avvenricodamele@puntopec.it

versata o comunque accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, si evidenzia l'opportunità che il versamento della cauzione sia effettuato con congruo anticipo rispetto allo svolgimento della gara e, pertanto, prudenzialmente, **almeno cinque giorni lavorativi prima**. **Nessuna responsabilità potrà essere contestata alla procedura nell'ipotesi in cui, al momento dell'apertura delle buste e dell'eventuale gara, non risulti accreditata la cauzione, seppure già versata.**

La cauzione verrà restituita ai soggetti risultati, all'esito della gara, non aggiudicatari, esclusivamente mediante bonifico con accredito sul conto corrente di provenienza della cauzione. Tale modalità di rimborso è inderogabile, per cui non potrà farsi luogo a restituzione della cauzione con altri mezzi e con accrediti su conti correnti differenti da quello di provenienza delle somme. All'esito della gara si provvederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari e a versare sul conto procedura la cauzione prestata dall'aggiudicatario.

L'offerta presentata è irrevocabile.

Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente salvo che l'offerta non sia superiore al valore stimato dal CTU aumentato di 1/5.

L'offerta potrà essere inferiore al prezzo base suindicato in misura non superiore a $\frac{1}{4}$ e, pertanto, non potrà essere comunque inferiore al prezzo minimo ammissibile indicato nel presente avviso di vendita.

Ove, peraltro, l'offerta sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione non si farà luogo alla vendita e il bene verrà assegnato ai sensi dell'art. 588 e ss c.p.c.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo nel termine massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato nell'offerta, termini non soggetti a sospensione feriale.

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.

In caso di richiesta *ex art. 41 T.U.B.* avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla



AVV. ENRICO DAMELE

C.F. DMLNRC66T07G113I - P.IVA. 01021970957
09170 ORISTANO - VIA S. FRANCESCO, 18 - TEL. 0783 301498 - FAX 0783 296205
e-mail: enricodamele@gmail.com
e-mail certificata: avvenricodamele@puntopec.it

aggiudicazione, decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione), verranno calcolate approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, verrà comunicata quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura entro il medesimo termine di cui al punto che precede.

Entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato (che provvederà al deposito in Cancelleria) l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. Se l'aggiudicatario è una società con il saldo si deposita anche una copia dello statuto e un certificato di vigenza o certificato di iscrizione alla Camera di Commercio.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato nell'offerta, il delegato darà tempestivo avviso al Giudice, con conseguente revoca dell'aggiudicazione e perdita dell'importo versato a titolo di cauzione.

Il suindicato termine non è prorogabile.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, ai sensi dell'articolo 573 c.p.c., con la modalità "**SINCRONA TELEMATICA**", secondo la definizione di cui all'articolo 2, c. 1, lett. F) del DM 23.02.2005 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, non essendo ammesso l'aumento di quinto nelle vendite senza incanto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato, quando ritiene non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone la vendita in favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, dispone la vendita in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.



AVV. ENRICO DAMELE

C.F. DMLNRC66T07G113I - P.IVA. 01021970957
09170 ORISTANO - VIA S. FRANCESCO, 18 - TEL. 0783 301498 - FAX 0783 296205
e-mail: enricodamele@gmail.com
e-mail certificata: avvenricodamele@puntopec.it

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.

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; che la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a spese e cura della procedura; in caso di immobile abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, la liberazione non potrà essere disposta prima della pronuncia del decreto di trasferimento; a richiesta dell'aggiudicatario (richiesta che dovrà pervenire tra la data dell'aggiudicazione e quella di emissione del decreto di trasferimento), l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode con oneri a carico della procedura e senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti c.p.c.; il giudice potrà autorizzarlo ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68 c.p.c.; ove l'immobile non sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, ne occupato da terzi muniti di titolo opponibile alla procedura, la liberazione sarà attuata dal custode giudiziario salvo che l'aggiudicatario lo esenti dall'espletamento dell'incombente.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet del gestore della vendita telematica.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul



AVV. ENRICO DAMELE

C.F. DMLNRC66T07G113I - P.IVA. 01021970957
09170 ORISTANO - VIA S. FRANCESCO, 18 - TEL. 0783 301498 - FAX 0783 296205
e-mail: enricodamele@gmail.com
e-mail certificata: avvenricodamele@puntopec.it

medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi anche alle banche convenzionate il cui elenco è reperibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Oristano.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, entro il termine indicato nell'ordinanza di vendita e secondo le indicazioni del Giudice dell'Esecuzione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché provvedere al bonifico dell'eventuale residuo con le modalità di cui sopra.

L'aggiudicatario separato legalmente/divorziato dovrà depositare, nel termine previsto per il versamento del saldo, copia della omologa/sentenza.

L'aggiudicatario che avesse richiesto di usufruire di agevolazioni fiscali dovrà depositare unitamente al saldo il modulo in originale dell'Agenzia delle Entrate debitamente compilato.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il presente avviso di vendita relativo ai beni di cui sopra come meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto - che dovrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vizi, difetti, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni - è consultabile sui siti <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <https://www.garavirtuale.it>, <https://www.astegiudiziarie.it/>, www.cagliari.astagiudiziaria.com, www.casa.it, www.idealista.it, www.subito.it e www.bakeka.it, inserendo il numero e l'anno della procedura. Per tutte le informazioni ed eventuali visite dell'immobile è necessario rivolgersi al custode: Istituto Vendite Giudiziarie prenotando la visita sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it>.

Oristano, lì 16/2/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Enrico Damele

