

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

n. 38/2015 R. G. E.

TRIBUNALE DI ORISTANO

SESTO AVVISO DI VENDITA (Lotto n.3)

Il professionista delegato Avv. Enrico Damele, con Studio in Oristano, Via San Francesco n. 18, nella procedura esecutiva immobiliare n. 38/2015 R. Es. promossa da Intesa Sanpaolo s.p.a., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con sede in Torino, rappresentata e difesa dall'Avv.to Sechi Marco, in forza di provvedimento di delega *ex art. 591-bis c.p.c.* emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Oristano in data 01.06.2018, e dei provvedimenti emessi dal G. E. in data 07.06.2018, 01.02.2022, 1.10.2022 e 11.2.2023, con i quali 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** dei seguenti beni immobili:

lotto n. 3:

a) piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione sita nella frazione Donigala Fenughedu – Comune di Oristano, Località Su Mattoni snc, identificata al catasto fabbricati al foglio 5, particella 288, subalterno 1, P. S1-T-1, Categoria A/7, z.c. 2, classe 2, consistenza 18,5 vani, superficie complessiva lorda 747,40 mq, disposto su due livelli fuori terra e un piano seminterrato, così composto: 1) piano scantinato: due ambienti di soggiorno (cantina), taverna, tre ripostigli, lavanderia / sgombero, due w. c., posto auto, locale centrale termica, studio, disimpegno, archivio, w. c. e cortile interno; 2) piano terra: ingresso, disimpegno, dispensa, cucina, sala da pranzo, studio, due ambienti di soggiorno, due disimpegni, tre bagni, due camere, veranda coperta posteriore e veranda coperta laterale e due balconi posteriori; 3) piano primo: soppalco, tre disimpegni, due camere, due bagni, un balcone anteriore/laterale e due balconi posteriori. All'abitazione si accede tramite vialetto di ingresso pedonale sito nel piazzale antistante.

Si precisa che nel piano interrato sono state realizzate alcune pareti divisorie e un secondo corridoio non previsti in progetto; tali modifiche, trattandosi di opere interne, non costituiscono aumenti di volume o abusi sostanziali, ma difformità al progetto approvato che possono considerarsi di lieve entità. In particolare nella porzione di scantinato posta in corrispondenza delle camere per gli ospiti del piano terra, con la realizzazione di alcune tramezzature divisorie,



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

sono stati ricavati tre ambienti adibiti a studio ed archivio. Mentre parallelamente al corridoio centrale previsto in progetto è stato realizzato un secondo corridoio che conduce ai seguenti ambienti: w.c., ripostiglio- archivio e lavanderia. Anche questi ambienti hanno subito lievi variazioni interne con lo spostamento o realizzazione *ex novo* di alcune tramezzature. Le modifiche, rilevate per il piano interrato ed in parte per il piano terra, costituiscono a tutti gli effetti opere difformi rispetto al progetto approvato e quindi rappresentano degli abusi edilizi. Le difformità possono essere regolarizzate mediante una pratica di accertamento di conformità o il ripristino dei luoghi. Per quanto detto, relativamente ai costi si rimanda integralmente alla perizia di stima aggiornata. Concessione Edilizia n. 1/86 del 03.01.1986; Pratica di Condo Edilizio presentata in data 31.12.1986 (non completata per la quale non risulta essere mai stata rilasciata concessione edilizia); Concessione Edilizia n. 232/87 del 31.08.1987 (variante in corso d'opera); Concessione Edilizia n. 300/99 del 28.12.1999; Non risulta rilasciata alcuna Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità.

b) terreno sito nella frazione Donigala Fenughedu in Comune di Oristano, identificato al catasto terreni, foglio 5, particella 289, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale di mq. 2.192; attualmente ricadente in area classificata dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Oristano: G1_1 – “Attrezzature di servizio”.

Prezzo base: €.1'152'900,00, oltre accessori di legge. Aumento minimo in caso di gara: **€.20'000,00**. 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 **€.864'675,00**.

Cauzione: 10% del prezzo di acquisto offerto.

L'immobile è occupato.

FISSA

il termine agli interessati all'acquisto sino alla data del **6/6/2024**, ore **13,00** per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 569 *bis*, co. 3, c.p.c., **da eseguirsi esclusivamente in via telematica**; l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti, con modalità telematiche ai sensi dell'art. 573 c.p.c., 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 7/6/2024**, alle **ore 17,00**.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e svolgimento della **vendita senza incanto**.



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

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.

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.

L'offerta di acquisto ai sensi dell'art. 12, DM 32/2005, dovrà contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, l'offerta dovrà essere presentata e firmata digitalmente da uno solo dei coniugi; in tale eventualità dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge non firmatario. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerta è formulata da coniugi in regime di separazione legale dei beni o, comunque, 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; 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 un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice



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

del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code di cui all'International Organization for Standardization, alla 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 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 sul c/c di cui appresso, indicato 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 dell'art. 12 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12, 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.

La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario con causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura, a pena di inammissibilità dell'offerta), pari al 10% dell'importo offerto, eseguito sul conto corrente intestato a "RES OR I/38/2015" corrispondente alle seguenti coordinate **IBAN: IT55 V010 0517 4000 0000 0009 797, ordine di bonifico la cui distinta dovrà essere allegata all'offerta unitamente alla fotocopia di un documento di identità in corso di validità e della tessera sanitaria dell'offerente nonché della di lui dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima in atti.**

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 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.

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

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Essa, peraltro, non dà



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

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 ¼ 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 più offerte valide si procederà alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'articolo 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto 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.

In mancanza di adesioni di tutti gli offerenti alla gara, l'immobile verrà aggiudicato, salvo non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, in favore del miglior offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà 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. All'esito della gara verranno restituite agli offerenti non aggiudicatari le cauzioni versate, esclusivamente mediante bonifico con accredito sul conto corrente di provenienza della cauzione. Tale modalità di rimborso **è inderogabile** e pertanto non potrà farsi luogo alla restituzione della cauzione con altri mezzi e con accrediti su conti correnti differenti da quello di provenienza delle somme.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo (dedotta la cauzione), degli oneri, diritti e competenze del delegato relative alla fase del decreto di trasferimento, nonché delle spese e degli oneri fiscali dipendenti dalla vendita, nel termine perentorio indicato in offerta, ovvero, in mancanza di tale indicazione, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione.



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

Le modalità per eseguire detto pagamento, anche in caso di richiesta formulata dal creditore fondiario ex art.41 T.U.B., saranno comunicate all'aggiudicatario tramite raccomandata A/R o posta elettronica certificata.

Eventuali offerte che includessero per il versamento del saldo prezzo un termine superiore a 120 giorni saranno considerate inammissibili.

Il termine non è prorogabile, e non è soggetto alla sospensione feriale.

In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà l'importo versato a titolo di cauzione.

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

Entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare presso il Professionista Delegato 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.

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.

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 6.6.2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita avverrà a corpo e non a misura, e le 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



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

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 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 trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. L'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà liberato a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non manifesti la volontà di avvalersi di un legale di fiducia.

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..

Tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, si applicano le vigenti norme di legge.

In tutti i casi per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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 e www.bakeca.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, li 18/3/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Enrico Damele

