

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. 16/2023

TRIBUNALE DI LANUSEI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT.SSA GIADA RUTILI
PRIMO AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato Avv. Enrico Damele, con Studio in Oristano, Via San Francesco n. 18, nella procedura esecutiva immobiliare n. 16/2023 di R.G.E., in forza di provvedimento di delega *ex art. 591 bis c.p.c.* emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lanusei in data 19/3/2024, 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 (asincrona telematica)** dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO: Proprietà superficaria per l'intero dell'area identificata in Catasto Terreni del Comune di Lanusei al F. 12, particella 1633, ente urbano, derivato dalla soppressione e accorpamento delle particelle 842, 926 e 929 del Foglio 12, con sovrastante capannone industriale distinto nel N.C.E.U. al F. 12, particella 1633, sub. 1, piani S1-T-1, categoria D/7, rendita catastale €. 2'300,00 e al F. 12, particella 1633, sub. 2, piani S1-T, categoria D/7, rendita catastale €. 1'436,00. Il fabbricato è costituito dalle due seguenti unità immobiliari: **1)** porzione immobiliare censita nel N.C.E.U. al F. 12, particella 1633, sub. 1, composta da: al piano seminterrato, un laboratorio artigianale di mq. 444,00, due servizi igienici, due antibagni e disimpegno (al di sopra dei quali è presente un locale deposito); al piano terra, due uffici aventi, rispettivamente, superficie di mq. 13 e di mq. 16, due bagni, un disimpegno e un corridoio; al piano primo, un locale non completamente ultimato, da adibire, secondo le previsioni di progetto, ad alloggio del custode, avente superficie di mq. 111. Fanno parte dell'unità immobiliare una scala interna e una corte posta ad est (lato strada comunale) e a nord dell'edificio. **Il bene è occupato dalla debitrice esecutata;** **2)** porzione immobiliare censita nel N.C.E.U. al F. 12, particella 1633, sub. 2, ubicata al piano terra e composta da un laboratorio artigianale di mq. 337, due servizi igienici, due antibagni, un disimpegno, un locale destinato a ufficio di mq. 29 e corte posta ad ovest e a sud dell'edificio. **Il bene è occupato da terzi** in forza di contratto di locazione stipulato in data 6/2/2017 per la durata di sei anni, registrato in data 24/2/2017, rinnovato alla scadenza per ulteriori sei anni e, pertanto,



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

opponibile alla procedura esecutiva e all'eventuale aggiudicatario fino alla prossima scadenza contrattuale del 5/2/2029.

Nel suo complesso il fabbricato confina a nord con le particelle 924, 401 e 993, a est con le particelle 992 e 931, a sud con la particella 1341 e ad ovest con la particella 925, tutte del foglio 12. La superficie convenzionale complessiva dell'edificio è di mq. 896,74.

I beni sopra descritti non sono conformi alle risultanze catastali le quali dovranno pertanto essere aggiornate.

L'immobile presenta abusi e irregolarità urbanistico / edilizie essendo stato realizzato in difformità a quanto previsto dal titolo abilitativo rappresentato dalla concessione per eseguire attività edilizia di trasformazione urbanistica n. 42 del 09.07.2004 - pratica edilizia n. 22/2002.

Secondo quanto rilevato dal CTU, ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modificazioni ed integrazioni, sarà necessario presentare richiesta di concessione edilizia in sanatoria. I costi di sanatoria sono stati stimati in complessivi €.200'000,00 comprensivi delle oblazioni, spese tecniche di progettazione, di demolizioni e ricostruzioni, opere edilizie da realizzare per adeguare l'attuale abusivo stato dei luoghi ai parametri urbanistici di legge e previsti in progetto. Si richiama quanto al riguardo meglio espresso e precisato nella relazione di stima in atti la quale dovrà essere consultata dall'offerente a pena di inammissibilità dell'offerta di acquisto.

Il bene è in vendita per il diritto di superficie acquistato dalla debitrice eseguita dal Comune di Lanusei con atto in data 17/5/2001 per la durata di 99 anni, rinnovabile alla scadenza per un periodo di pari durata.

Prezzo base: €.368'000,00 (al netto degli oneri di sanatoria), oltre accessori di legge.

Aumento minimo in caso di gara: **€.5'000,00**.

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 **€.276'000,00**;

Cauzione: 10% del prezzo di acquisto offerto.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Paolo Cabiddu 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; la



AVV. ENRICO DAMELE

C.F. DMLNRC66T07G1131 - 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

perizia è consultabile sui siti <https://venditepubbliche.giustizia.it>, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net e www.tribunale.lanusei.it. Per tutte le informazione ed eventuali visite dell'immobile è necessario rivolgersi al custode giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie Cagliari (079-630505).

FISSA

il termine agli interessati all'acquisto sino alla data del **14/10/2024**, 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 asincrona telematica**, avverrà con l'ausilio del gestore della vendita telematica **Astalegale.net S.p.A.**, che opererà tramite il proprio portale **www.spazioaste.it** per il giorno **15/10/2024**, alle **ore 16**

PRECISA

a) che è possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25 % del prezzo base) e che, tuttavia, nell'eventualità in cui siano state presentate domande di assegnazione e l'offerta sia inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e il bene verrà assegnato al creditore istante ai sensi degli art. 588 e ss. c.p.c.; **b)** che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 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; **c)** 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 D.P.R. 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; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; **d)** 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; **e)** che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura **con esclusione delle spese fiscali che saranno a carico dell'aggiudicatario**; se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario; **f)** 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; **g)** che gli oneri fiscali derivanti 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

vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; **h)** che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione; **i)** che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita, l'ordinanza di vendita e il presente avviso sono disponibili per la consultazione sui siti internet <https://venditepubbliche.giustizia.it>, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net e www.tribunale.lanusei.it; **l)** 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.

DETERMINA

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

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del ministro della Giustizia n. 32 del 26/2/2015, di seguito precisati

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI

ALLEGATI

Art. 12 – Contenuto dell'offerta

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; 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 a di 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) 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;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);



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) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento D.M. 32 del 2015;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato la dichiarazione di cui all'art. 585, ultimo comma, c.p.c. (resa ai sensi e nelle forme di cui all'art.22, D. Lgs. n.231/2007).

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-2 code dell'*International Organization /or 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 succitato 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 all'art.12, 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, quando è sottoscritta con firma digitale, 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 del D.M. 32 del 2015. 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 (anche dall'avvocato nel caso di sua nomina) 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) del succitato Decreto Ministeriale. 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 tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita



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

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 **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

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 del succitato 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), m) ed n).

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

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.



AVV. ENRICO DAMELE

C.F. DMLNRC66T07G1131 - 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

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. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica 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" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale), ivi comprese quelle trasmesse tramite indirizzi di posta elettronica certificata ad essi non riconducibili.**

ULTERIORI INDICAZIONI SULLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1) 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, anche ad integrazione di quanto stabilito dal citato decreto:

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, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del Codice Civile, allegandola all'offerta.

- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

- Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri, 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.

- Se vi è offerta per "persona da nominare": il procuratore legale, cioè un Avvocato, che ha effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Professionista Delegato nei 3 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 a quella di presentazione e sottoscrizione dell'offerta, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.



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

- 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;

Possibilità di formulare una unica offerta alternativa per più beni

Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso, l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto, decurtato nella misura di un quarto.

b) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

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

Come documenti allegati all'offerta andranno presentati:

f) copia del documento di identità e della tessera sanitaria dell'offerente;

g) 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;

h) 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 presentatore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto presentatore che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

i) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale (avvocato);

j) 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;

k) se il soggetto offerente è minorenne, 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;

l) 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;



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

m) le dichiarazioni relative allo stato civile e di aver preso visione della perizia di stima.

2) la **CAUZIONE**, con unica causale "**ASTA**" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura – **a pena di inammissibilità**), andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente intrattenuto presso la Filiale di Lanusei del Banco di Sardegna S.p.A., intestato a "**Tribunale di Lanusei**", corrispondente alle seguenti coordinate **IBAN: IT 65 Z 01015 8533 0000 0070859444**; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro le ore 23:59 del giorno precedente a quello fissato per la vendita e dovrà essere di importo pari a 10% del prezzo offerto.

Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il Professionista Delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, **l'offerta sarà considerata inammissibile**.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato con congruo anticipo rispetto allo svolgimento della gara (tendenzialmente, cinque giorni lavorativi prima della scadenza suindicata), onde evitare che al momento dell'apertura delle buste la cauzione non risulti versata e, pertanto, l'offerta dichiarata inammissibile.

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.

3) 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 al portale il giorno fissato per la vendita.

4) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri 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. 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 **in misura forfettaria pari al 20% del prezzo di aggiudicazione**.

5) Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 6), **L'IMPORTO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE (DEDOTTA LA CAUZIONE PRESTATATA) E DELLE SPESE, C. D. "SALDO PREZZO", DOVRÀ ESSERE VERSATO, ENTRO IL TERMINE MASSIMO DI GIORNI 120 DALLA DATA DI AGGIUDICAZIONE OVVERO ENTRO IL MINOR TERMINE AUTOVINCOLANTE INDICATO NELL'OFFERTA, MEDIANTE BONIFICO SUL CONTO DELLA PROCEDURA INDICATO NEL CAPO 2) CHE PRECEDE.**

6) 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 aggiudicazione), il delegato dovrà versare un importo pari al 50% del prezzo di aggiudicazione.

7) In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice



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

dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

8) Il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

9) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel presente avviso di vendita.

DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà tramite il portale del gestore della vendita **www.spazioaste.it** e con le seguenti modalità: il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita; verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via sms.

All'udienza, il Professionista Delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;

- verificherà l'effettivo accredito della cauzione ed il versamento del bollo entro i termini indicati. **L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000, ed all'invio della ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato .xml insieme all'offerta completa.** 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>;

- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;

- i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di offerta unica

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.

– se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

– nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta è inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue: qualora specifiche circostanze consentano di



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

ritenere che ricorra a una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e dunque senza incanto e con identico prezzo base).

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, **si procederà a gara con modalità asincrona**, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 12 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 12 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito.

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 è 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.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue: qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso ricorre a una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e dunque senza incanto o con identico prezzo base).

In ogni caso, non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.spazioaste.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Professionista Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il Professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e



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

partecipazione alla vendita: la piattaforma www.spazioaste.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Nel caso in cui in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità, altresì, di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, verrà disposta la cessazione delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto di quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il Professionista Delegato procederà alla aggiudicazione, stilando apposito verbale.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1) L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dalla aggiudicazione, (termine non soggetto a sospensione feriale). Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare eventuali variazioni del proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza del Decreto di trasferimento da parte del Professionista Delegato.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare al Professionista Delegato l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al Professionista Delegato ai sensi dell'art. 2, comma 7°, D.M. 227/2015. A tal fine, il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario l'ammontare del residuo prezzo (al netto della cauzione versata) e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario medesimo (spese di trascrizione e di registrazione del Decreto di trasferimento, nonché di volturazione catastale) - **che potranno essere determinate in misura forfettaria pari al 20% del prezzo di aggiudicazione** - unitamente al prospetto di notula del proprio compenso stilato in applicazione delle tariffe di cui al D.M. 227/2015.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita e, quindi, con concessione di ipoteca di primo



AVV. ENRICO DAMELE

C.F. DMLNRC66T07G1131 - 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

grado sull'immobile acquistato; in tal caso, dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato. Inoltre, in tal caso, 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, salva l'ipotesi di cui al punto successivo. 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 Professionista Delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.

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.

2) Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. 1/09/1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo, e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara. Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D.Lgs. 1/09/1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al Professionista Delegato prima della vendita), entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 60% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il Professionista Delegato, versando il restante 40% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, comma 7°, D.M. 227/2015) sul conto corrente della procedura.

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado, sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il 60% (o la diversa percentuale stabilita dal G.E.) del saldo prezzo.

L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

AVVERTE

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. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, 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, consenso



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

che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto.

Che, sentiti il custode e il debitore, potrà essere disposta la liberazione dell'immobile pignorato per il debitore ed il suo nucleo familiare, ai sensi dell'art. 560, c.p.c. qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore violi gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, o quando l'immobile non sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

INFORMA

Che per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura). Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

Il Custode **IVG Cagliari** è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile. Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

RENDE NOTO

- che **se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata (salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario) dal Custode Giudiziario, con oneri a carico della procedura, senza gli oneri previsti dagli artt. 605 e ss. c.p.c.;**

- che **l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con il presente avviso sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega, sui siti internet <https://venditepubbliche.giustizia.it>, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net e www.tribunale.lanusei.it;**

- che maggiori informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di stima e dell'allegata documentazione o sulla possibilità di concordare i tempi dell'eventuale visita, possono essere fornite da custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

Oristano - Lanusei, li 18/6/2024

Il Professionista Delegato

(Avv. Enrico Damele)

