

R.E. n° 65/2016 R.E.
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Riccardo De Vito
Professionista Delegato: Avv. Loreta Masala
Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie (IVG)

TRIBUNALE CIVILE DI NUORO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA
ex art. 570 e seguenti c.p.c.

Il professionista delegato sottoscritto Avv. Loreta Masala, con studio in Siniscola Via G. Matteotti n°67 (e-mail: loretamasala@tiscali.it, telefono: 0784 / 878553, fax 0784/878553, PEC avv.loretamasala@pec.giuffre.it), in forza del provvedimento di delega alla vendita reso ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Nuoro, Dott. Riccardo De Vito, in data 29.11.2022, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n° 65/2016 R.E., promossa da:

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a. -e per essa la mandataria **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS s.p.a.**, rappresentata dall'Avv. Nicola Maione-
-creditore procedente ed intervenuto-

CONTRO

OMISSIS

AVVISA

che nello Studio del predetto professionista delegato, in Siniscola (NU) alla Via G. Matteotti n°67, nella data sottoindicata si terrà la vendita senza incanto dei seguenti beni immobili oggetto di pignoramento nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare di cui pure sopra, immobili come in appresso specificati:

DESCRIZIONE BENI

LOTTO UNICO:

-capannone ubicato in Orotelli (NU) – Zona Artigianale-Lotto 16, piano terra (laboratorio produzione infissi in alluminio e ferro), distinto al catasto fabbricati al F. 17 part.646 sub 1, cat. C3, e piano seminterrato (allo stato rustico), distinto al catasto fabbricati al F. 17 part. 646 sub 2, cat. F4: capannone insistente su lotto di terreno distinto al catasto terreni al F.17 mappale 646, cat. ente urbano.

Il compendio immobiliare è dettagliatamente meglio descritto nella relazione peritale di stima a firma dell'esperto Arch. Simona Soro, che dovrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni fino alla data di deposito della CTU, nonché relativamente a situazioni di conformità urbanistico - edilizia.

La relazione di stima è consultabile presso lo studio del professionista delegato, come sopra indicato, previo tassativo appuntamento tramite mail (loretamasala@tiscali.it), nonché sul sito

internet www.astegiudiziarie.it.

Pertanto:

- accertato l'esatto adempimento degli incumbenti di cui all'art. 498 e 499, V comma, c.p.c.;
- ritenuta la sussistenza di tutti i presupposti di legge per fissare la vendita dei beni pignorati;
- visto l'art. 569 c.p.c., il sottoscritto professionista delegato

AVVISA I CREDITORI

1) **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.** -e per essa la mandataria **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS s.p.a.**), rappresentata dall'Avv. Nicola Maione-

-creditore procedente ed intervenuto-

2) **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE s.p.a.**, in persona del legale rapp.te, dom.ta in Nuoro-Via Aosta n°1-

-creditore intervenuto-

3) **AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE**, in persona del legale rapp.te, dom.ta in Cagliari-Via Asproni n° 13-

-creditore intervenuto-

NONCHE'

OMISSIS

che l'udienza per la deliberazione sulle offerte e per la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. avrà luogo il giorno **10 ottobre 2024**, ad **ore 10**, presso lo studio del professionista delegato;

DETERMINA

ai sensi dell'art. 591 bis, II comma, n. 1, c.p.c. il prezzo di vendita del compendio immobiliare secondo le seguenti modalità:

LOTTO UNICO (come sopra descritto):

Prezzo base d'asta € 30.653,08 - rilancio minimo € 1.000,00 – offerta minima € 22.989,81

Si precisa che l'offerta minima, come spiegato in proseguo, non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base suindicato.

FISSA

termine agli interessati all'acquisto sino alle ore 13.00 del giorno prima della vendita per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 569 bis, III comma, c.p.c., da eseguirsi presso lo studio del professionista delegato Avv. Loretta Masala, in Siniscola alla Via G. Matteotti n° 67;

DETERMINA

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

- le offerte potranno essere presentate nei giorni da lunedì a venerdì, dalle ore 17 alle ore 18, presso lo studio del professionista delegato, previo appuntamento mail (preferibile) o telefonico;
- le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita suindicata. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che potrà essere anche persona diversa dallo stesso offerente, ed inoltre il nome del professionista delegato (Avv. Loreta Masala) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione potrà essere apposta sulla busta, ed in particolare né il numero e/o il nome della presente procedura, né l'indicazione del bene per cui sarà presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, a pena di nullità della stessa. Il delegato ricevente annoterà sulla busta la data e l'ora della ricezione, il nome di chi procede materialmente al deposito previa sua identificazione;
- il termine per il versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, è di 120 giorni a decorrere dalla data di aggiudicazione

L'offerta dovrà sempre essere presentata in bollo (€ 16,00) e contenere:

- a)- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA se diversa, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (si evidenzia che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita;
- b)- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.);
- c)- se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare che dovrà essere allegata; 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;
- d)- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- e)- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad un massimo del 25% (c.d. offerta minima) ossia $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base, a pena di esclusione;
- f)- l'importo della cauzione prestata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- g)- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- h)- l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Nuoro ai sensi dell'art. 582 c.c. In mancanza, le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita nella medesima procedura in una stessa udienza, potrà presentare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

All'offerta, in bollo, dovrà essere allegata:

- per l'offerta di persona fisica: una fotocopia del documento di identità dell'offerente e del codice fiscale;
- per l'offerta di persona giuridica (ad es. s.r.l.): una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante, nonché certificato del registro delle imprese, non anteriore a tre mesi, ove risulti che l'offerente agisce quale legale rappresentante del soggetto giuridico interessato all'acquisto, e possano rilevarsi i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi gli stessi;
- un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva n.65/2016 R.E.", per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di successivo rifiuto all'acquisto, con conseguente decadenza dall'aggiudicazione provvisoria, salvo maggior

danno.

Ove l'offerta riguardi più lotti, l'offerente potrà effettuare il versamento di una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

L'offerta presentata è irrevocabile con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.: essa peraltro non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice dell'esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c. La medesima offerta può essere presentata da qualsiasi soggetto escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata, per il giorno e l'ora fissati, presso lo Studio del professionista delegato Avv. Loreta Masala;

Le buste contenenti le offerte saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle stesse, alla presenza degli offerenti.

In caso di un'unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli articoli 588 e ss. c.p.c..

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Se gli offerenti aderiscono alla gara, nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex articolo 588 c.p.c..

Se gli offerenti non aderiscono alla gara, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:

- 1)- in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al miglior offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione. In tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex articolo 588 c.p.c.;
- 2)- in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art.588 c.p.c.;
- 3)- in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo del prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita, detratto il prezzo versato a titolo di cauzione, entro 120 giorni dalla aggiudicazione, salvo il minor tempo proposto nell'offerta dall'aggiudicatario.

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

Alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c mentre resta salva la possibilità di sospendere la gara o la emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle Banche disponibili a finanziare l'acquisto in asta.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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 non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. Di conseguenza, 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 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, qualora non fosse stata già eseguita, come di regola, la liberazione antecedente alla vendita, e salvo che l'aggiudicatario non manifesti la volontà di avvalersi di un legale di fiducia.

Tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario ad eccezione di quelli per le cancellazioni dei gravami e dei vincoli iscritti sul bene sino al trasferimento dello stesso.

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

Ove l'immobile sia gravato di ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concessa ai sensi del T.U. 16.7.1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21.1.1976 n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto Fondiario mutuante (secondo le istruzioni che gli verranno fornite dal professionista delegato), ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 385/93, nel termine indicato nell'offerta (o in mancanza, nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione), la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto Fondiario per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare presso lo studio del professionista delegato Avv. Loreta Masala, l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di Credito.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 28.2.1985 n. 47, così 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.

Siniscola-Nuoro 20.6.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Loreta Masala