

AVV. ENRICO DAMELE

C.F. DMLNRC66T07G113I - P.IVA. 01021970957
09170 ORISTANO - VIA S. FRANCESCO, 18 - CELL. 329 7474480
e-mail: enricodamele@gmail.com
e-mail certificata: avvenricodamele@puntopec.it



R. G. E. n. 21/2021

TRIBUNALE DI LANUSEI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

(Secondo esperimento lotti nn. 1 e 4)

Il professionista delegato Avv. Enrico Damele, con studio in Oristano, Via San Francesco n. 18, nella procedura esecutiva immobiliare n. 21/2021 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 21/9/2022, 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 (asincrona telematica)** dei seguenti beni immobili:

Lotto 1: piena proprietà per l'intero del fabbricato sito in Comune di Tortoli – frazione di Arbatax, identificato al Catasto Fabbricati al F 6, part. 61, sub. 3, Tortoli/Arbatax - Piazza Colombo n. 16, Piano S1-T-1-2, cat. D/2, rendita € 12.998,00, ex mappali 61, sub. 1 e sub. 2 e map. 62, sub. 1 e sub. 2. Trattasi di fabbricato adibito a hotel dotato di n.11 camere oltre alla hall, alla reception, al giardino, a una sala ristorazione e ad altri locali di servizio annessi al complesso. L'edificio è composto da n. 2 corpi di fabbrica formanti una unica struttura turistico-ricettiva sviluppantesi su più livelli (piano Seminterrato, piano Terra, piano Primo e piano Secondo). Confina a est con la piazza Colombo, a nord con la via Tirreno, a sud con la particella 63 di proprietà della stessa ditta e a ovest con la particella 135 di proprietà demaniale. Il complesso immobiliare presenta alcune difformità catastali (per le quali occorrerà procedere all'aggiornamento planimetrico delle piante) e irregolarità urbanistico-edilizie in parte sanabili e in parte non sanabili (con riferimento alle quali occorrerà procedere alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi); si richiamano sul punto le risultanze dell'espletata C.T.U. in atti. L'immobile è munito di dichiarazione di agibilità.

Prezzo base: € 1'050'000,00, 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 **€ 787'500,00**;



AVV. ENRICO DAMELE

C.F. DMLNRC66T07G113I - P.IVA. 01021970957
09170 ORISTANO - VIA S. FRANCESCO, 18 - CELL. 329 7474480
e-mail: enricodamele@gmail.com
e-mail certificata: avvenricodamele@puntopec.it

Cauzione: 10% del prezzo di acquisto offerto.

L'immobile è occupato

Lotto 4: piena proprietà per l'intero del terreno edificabile sito in Comune di Tortoli, loc. "Mussu Luisu", nella zona periferica del Comune in prossimità dello svincolo tra nuova S.S. 125 e la Via Pirastu (Strada Statale 198 proveniente da Lanusei), distinto in C. T. al F. 9, particella 658 (ex 51), agrumeto, cl. 2, della superficie di 5 are e 36 centiare, reddito dominicale €. 9,27, reddito agrario €. 4,84. Il terreno non è recintato e confina a est con il mappale 659 di proprietà di altra ditta, a sud con strada di lottizzazione, a ovest con il mappale 654 e con il mappale 656 di proprietà della stessa ditta e a nord con il mappale 657 di proprietà di altra ditta. Il terreno ricade in zona di espansione residenziale e, più precisamente, come evidenziato nella relazione di stima in atti, nella sottozona C1_3; al riguardo si richiama il contenuto della relazione di stima in atti.

Prezzo base: €. 102'510,00, 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 **€. 76'882,50**;

Cauzione: 10% del prezzo di acquisto offerto.

L'immobile è occupato

FISSA

il termine agli interessati all'acquisto sino alla data del **24/3/2026**, 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 **Aste Giudiziarie** che opererà tramite il proprio portale **www.astetelematiche.it** per il giorno **25/3/2026**, alle **ore 17,00** per il **lotto n. 1** e alle **ore 18,00** per il **lotto n. 4**

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

AVV. ENRICO DAMELE

C.F. DMLNRC66T07G113I - P.IVA. 01021970957
09170 ORISTANO - VIA S. FRANCESCO, 18 - CELL. 329 7474480
e-mail: enricodamele@gmail.com
e-mail certificata: avvenricodamele@puntopec.it



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;
- 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;
 - 1) 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 presente regolamento;
 - o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il *codice del paese* assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2 code dell'*International Organization for Standardization*.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del 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 al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più



AVV. ENRICO DAMELE

C.F. DMLNRC66T07G113I - P.IVA. 01021970957
09170 ORISTANO - VIA S. FRANCESCO, 18 - CELL. 329 7474480
e-mail: enricodamele@gmail.com
e-mail certificata: avvenricodamele@puntopec.it

persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 - Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia 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 dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 - Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

AVV. ENRICO DAMELE

C.F. DMLNRC66T07G113I - P.IVA. 01021970957
09170 ORISTANO - VIA S. FRANCESCO, 18 - CELL. 329 7474480
e-mail: enricodamele@gmail.com
e-mail certificata: avvenricodamele@puntopec.it

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.

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 MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1) l'offerta 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

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:

j. copia del documento di identità dell'offerente;

k. 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;

AVV. ENRICO DAMELE

C.F. DMLNRC66T07G113I - P.IVA. 01021970957
09170 ORISTANO - VIA S. FRANCESCO, 18 - CELL. 329 7474480
e-mail: enricodamele@gmail.com
e-mail certificata: avvenricodamele@puntopec.it

l. 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;

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

n. 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;

o. 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;

p. 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;

q. le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima, ecc..

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 19 X 01015 85330 0000 70817739**; 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;

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 PRESTATO) 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 INDICATO NELL'OFFERTA, MEDIANTE BONIFICO SUL CONTO DELLA PROCEDURA INDICATO NEL CAPO 2) CHE PRECEDE (IBAN: IT 19 X 01015 85330 0000 70817739)**;

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;

AVV. ENRICO DAMELE

C.F. DMLNRC66T07G113I - P.IVA. 01021970957
09170 ORISTANO - VIA S. FRANCESCO, 18 - CELL. 329 7474480
e-mail: enricodamele@gmail.com
e-mail certificata: avvenricodamele@puntopec.it

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 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 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; il professionista delegato, referente della procedura, 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

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 predetto 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 sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

qualora specifiche circostanze consentano di 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.

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,

AVV. ENRICO DAMELE

C.F. DMLNRC66T07G113I - P.IVA. 01021970957
09170 ORISTANO - VIA S. FRANCESCO, 18 - CELL. 329 7474480
e-mail: enricodamele@gmail.com
e-mail certificata: avvenricodamele@puntopec.it

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).

PRESCRIZIONI ULTERIORI

1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.*, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

3) le offerte di acquisto (in bollo) potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c.. 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.

4) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di.... a fronte del contratto di mutuo a rogito.... del rep.*

..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca i primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota".

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

AVV. ENRICO DAMELE

C.F. DMLNRC66T07G113I - P.IVA. 01021970957
09170 ORISTANO - VIA S. FRANCESCO, 18 - CELL. 329 7474480
e-mail: enricodamele@gmail.com
e-mail certificata: avvenricodamele@puntopec.it

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 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.

*

Premesso quanto sopra, il sottoscritto professionista delegato

RENDE NOTO

a) che è possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25% del prezzo base). Ove, tuttavia, l'offerta sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita e il bene verrà invece assegnato ai sensi degli artt. 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 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 notificazione 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 Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

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 dall'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, formalità che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

f) che **se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata dal Custode Giudiziario, con oneri a carico della procedura, senza gli oneri previsti dagli artt. 605 e ss. c.p.c., ma solo a seguito di espressa richiesta dell'aggiudicatario, ex art. 560, 4 comma, c.p.c., da presentare (via PEC) al delegato dopo l'aggiudicazione ed entro la data di versamento del saldo prezzo;**

g) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

h) 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, sul sito internet del gestore della vendita telematica;

i) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto **e dall'accertare e verificare preliminarmente alla formulazione dell'offerta di acquisto la**

AVV. ENRICO DAMELE

C.F. DMLNRC66T07G113I - P.IVA. 01021970957
09170 ORISTANO - VIA S. FRANCESCO, 18 - CELL. 329 7474480
e-mail: enricodamele@gmail.com
e-mail certificata: avvenricodamele@puntopec.it

tipologia di tassazione applicabile al trasferimento immobiliare – si segnala al riguardo che la debrice esecutata proprietaria dei beni in vendita è un soggetto passivo IVA;

l) 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 (o, se questi non sia stato ancora nominato in sostituzione del debitore, dal delegato) a chiunque vi abbia interesse.

AVVERTE

a) che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a 24 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 di acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b) che, in base a quanto disposto dall'art. 161, disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c..

Oristano - Lanusei, li 2/1/2026

Il Professionista Delegato

(Avv. Enrico Damele)