

R.E. n° 69/2017  
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Riccardo De Vito  
Professionista Delegato: Avv. Loreta Masala



**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 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Nuoro nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n° 69/2017 R.E., promossa da:

**4MORI SARDEGNA s.r.l.** e per essa, quale mandataria, la **PRELIOS CREDIT SERVICING s.p.a.**, rappresentata dall'Avv. Vanessa Porqueddu-

-creditrice procedente-

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 N° 1:** locale commerciale ubicato a Siniscola (NU)-Via Tirso n°5-piano T, distinto nel catasto fabbricati al F. 37, part. 1590 sub 6, cat. C1;

**LOTTO N° 2:** magazzino ubicato a Siniscola (NU)-Via Tirso n°5-piano S1, distinto nel catasto fabbricati al F. 37, part. 1590 sub 1, cat. C1;

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Ing. Marcello Calia, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L.47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.



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](http://www.astegiudiziarie.it).

\* \* \*

Pertanto:

- accertato l'esatto adempimento degli incombeni 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) **4MORI SARDEGNA s.r.l.** (cessionaria del credito già in capo al BANCO DI SARDEGNA s.p.a.), e per essa, quale mandataria, la **PRELIOS CREDIT SERVICING s.p.a.**, rappresentata dall'Avv. Vanessa Porqueddu-  
-creditrice procedente-

2) **AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE**, in persona del legale rapp.te, dom.ta in Cagliari-ViaAsproni n° 13-  
-creditrice intervenuta-

3) **Bper Credit Management s.c.p.a.**, quale mandataria in nome e per conto del **Banco di Sardegna s.p.a.**, rappresentata dall'Avv. Lorenzo Soro-  
-creditrice intervenuta-

NONCHE'

la debitrice esecutata,

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, ore 11,00**, 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 N° 1** (come sopra descritto):

**Prezzo base d'asta € 59.704,32 - rilancio minimo € 1.300,00 – offerta minima € 44.778,24**

**LOTTO N° 2** (come sopra descritto):

**Prezzo base d'asta € 15.667,20 - rilancio minimo € 500,00 - offerta minima € 11.750,40**

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. Loreta 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. Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13 del giorno immediatamente precedente;
- 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° 69/2017 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 pluralità di offerte, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

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. 16.07.1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 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