

TRIBUNALE DI ORISTANO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 2/2022

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Maria Giovanna Deiana

Professionista Delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare di Oristano ex art 591 bis cpc, a norma dell'art 490 cpc in data 18.01.2023, giusta l'ordinanza del 29.10.2024

AVVISA

Che il giorno **11 febbraio 2025 alle ore 16,30** presso il proprio studio in Oristano Piazza Papa Giovanni Paolo II n. 4 piano 1° procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO**, esclusa la modalità telematica, **del seguente bene immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al DPR n. 380/01 e al decreto Ministeriale n. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art 2922 c.c., e meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

BENE OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO: quota pari a 1/1 del diritto di proprietà di porzione di fabbricato posto in Comune di Borore alla Via Carmine n. 7, costituita da appartamento al piano primo, con annesso cortile pertinenziale avente accesso diretto alla via suddetta, composto di pranzo – soggiorno, cucina, tre camere, bagno, terrazza ed accessori identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Borore al foglio 11 mappale 471 sub. 2 Cat A/2 vani 6,5 piano T – 1 **prezzo base: euro 33.000,00 (trentatremila/00) - Aumento minimo euro 660,00 (seicentosesanta/00) – Offerta minima euro 26.400,00 (ventiseimilaquattrocento/00) – Stato: libero.**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, **entro le ore 13,00 del giorno antecedente la vendita**, presso lo studio del professionista delegato a Oristano Piazza Papa Giovanni Paolo II n. 4 piano primo, previo appuntamento telefonico, telefono 0783/303494 – fax 0783/303494 pec: avvmariagiovannadeiana@puntopec.it, che potrà essere fissato tutti i giorni ad eccezione del sabato e della domenica nei seguenti orari: dalle ore 9,00 alle ore 10,00 – dalle ore 12,00 alle ore 13,00 – dalle ora 16,00 alle ore 17,00, offerta di acquisto in bollo e in busta chiusa all'esterno della

1

Piazza Papa Giovanni Paolo II n. 4 Tel. Fax 0783.303494 09170 Oristano

Via San Lorenzo 4 - 07029 Tempio Pausania
Piazza Regina Margherita 28 - 07026 Olbia
Piazzetta degli Archi 7 – 07021 Porto Cervo
P.IVA 01161880917 - C.F. dnemgv68m4710931
avvmgdeiana@libero.it



Avv. Maria Giovanna Deiana
Patrocinante in Cassazione

quale dovrà essere indicato un motto o uno pseudonimo dell'offerente che consenta a lui solo di riconoscere la busta, con la data della vendita. Nessun'altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta.

Il medesimo professionista delegato provvederà a datare, numerare e firmare la busta annotando su apposito registro la data della vendita e lo pseudonimo (o il motto) apposti sulla busta rilasciando apposita ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'offerta.

L'offerta, fatta personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art 579 ult. comma cpc deve contenere dichiarazione con i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione del prezzo che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore di oltre un quarto del valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita e quindi nel presente avviso, del termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto alla sospensione feriale), modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta e deve essere accompagnata **dal deposito cauzionale, non inferiore al 10% del prezzo offerto**, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Oristano – Es. Imm. n. 2/2022 – Professionista Delegato Avv. Maria Giovanna Deiana"** che dovrà essere inserito nella busta medesima.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art 571 co.3 cpc e deve contenere:

- **cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile il quale dovrà presentarsi il giorno fissato per la vendita** (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il Codice Fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante; all'istanza deve essere allegato anche il certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro

Avv. Maria Giovanna Deiana
Patrocinante in Cassazione

Imprese competente (C.C.I.A.A.) attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare.

- fotocopia di valido documento di identità dell'offerente, e se l'offerta è presentata in nome e per conto di titolare di partita iva (società o impresa individuale) visura del registro delle imprese aggiornata;

- il numero della procedura esecutiva alla quale l'offerta si riferisce;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta con eventuale richiamo al numero del lotto;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base del bene come determinato nell'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;

- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo offerto, in ogni caso non superiore al termine fissato dal Giudice nell'ordinanza di vendita in giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione, e delle relative spese (queste ultime nella misura che verrà indicata dal delegato). In mancanza di indicazione del termine di pagamento da parte dell'offerente, esso si intenderà pari a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;

- dichiarazione di "essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione / attestato di prestazione energetica se non presente e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze";

- indicazione di voler far ricorso, per il **pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato** come previsto dall'art 585 ult. comma cpc.

Saranno ritenute inammissibili le offerte: presentate oltre il termine fissato; non accompagnate da cauzione prestata nella entità determinata o con le modalità

Avv. Maria Giovanna Deiana
Patrocinante in Cassazione

sopra precisate; formulate per un importo inferiore alla offerta minima sopra specificata; non sottoscritte; prive dell'indicazione del prezzo offerto.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita nel presente avviso nella relazione peritale e nei suoi allegati.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno **11 febbraio 2025 ore 16,30** presso lo studio del Professionista Delegato in Oristano Piazza Papa Giovanni Paolo II n. 4 piano 1°, alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati, si procederà all'apertura delle buste, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

Si precisa che:

- **in caso di unica offerta di acquisto**, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente anche in caso di sua mancata presenza all'udienza fissata;

- **in presenza di piu' offerte di acquisto valide**, si procederà ad una gara fra gli offerenti partendo dall'offerta piu' alta con rilanci minimi, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, compreso il primo, obbligatorio, non inferiori al 2% del prezzo base, con arrotondamento all'unità di euro superiore. Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal sottoscritto Professionista Delegato a chi avrà effettuato l'offerta piu' alta, tuttavia se il prezzo raggiunto all'esito della gara è inferiore al prezzo base, si darà luogo all'aggiudicazione solo se non siano state presentate istanze di assegnazione.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nel presente avviso e vi siano istanze di assegnazione, dovrà essere aggiudicato al migliore o primo offerente secondo i criteri di cui all'art 573 cpc (il prezzo piu' alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggior importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta).

Nell'ipotesi in cui il prezzo offerto è inferiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato provvederà all'aggiudicazione quando riterrà che

Avv. Maria Giovanna Deiana
Patrocinante in Cassazione

non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art 588 cpc.

VERSAMENTO SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, a mani del Professionista Delegato **entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione** mediante bonifico con accredito sul conto corrente intestato alla procedura, che verrà comunicato all'aggiudicatario a cura del delegato.

L'importo degli oneri tributari e delle spese dell'attività del professionista che il DM del 15.10.2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati tempestivamente e comunque entro 30 giorni dall'aggiudicazione e dovranno essere versati nel termine indicato in offerta, ovvero in mancanza entro 120 giorni dall'aggiudicazione provvisoria.

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

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre 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, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

Nell'ipotesi di istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo, il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

In caso di vendita ad opera di creditore fondiario, e salvo richiesta di subentro, l'aggiudicatario verserà all'istituto mutuante ai sensi dell'art 41 T.U.B. n. 385/1993 la parte del prezzo corrispondente al credito ancora spettante per capitale, interessi e spese di esecuzione, nonché

Avv. Maria Giovanna Deiana
Patrocinante in Cassazione

depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare presso il Professionista Delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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. In tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato al momento dell'aggiudicazione provvisoria.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente.

L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al sottoscritto professionista delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto.

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

Alla **VENDITA SENZA INCANTO** non è applicabile l'art 584 cpc mentre resta salva la possibilità di sospendere la gara o la emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art 586 cpc .

Si precisa che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e segg. Cpc dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio in Oristano Piazza Papa Giovanni Paolo II n. 4

CONDIZIONI DI VENDITA

Avv. Maria Giovanna Deiana
Patrocinante in Cassazione

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, come meglio descritto nella relazione di stima del 9.12.2022 a firma dell'esperto stimatore Architetto Ramona Vidili con studio professionale in Uras Via Antonio Gramsci n. 26 tel. 3407980756 pec: r.vidili@anchor.it, la quale deve 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. Il succitato elaborato peritale è consultabile presso lo studio del professionista delegato (previo appuntamento telefonico al numero 0783/303494) e sul sito www.astegiudiziarie.it, www.cagliari.astagiudiziaria.com, www.astagiudiziaria.com oppure su <https://pvp.giustizia.it/pvp> inserendo il numero e l'anno della procedura.

INFORMAZIONI E VISITE

Per visionare l'immobile si dovrà fare richiesta di prenotazione della visita all'IVG **esclusivamente** mediante il Portale delle Vendite Pubbliche almeno 15 giorni prima, in caso di immobile occupato, e almeno 7 giorni prima, in caso di immobile libero, della data di scadenza per la presentazione dell'offerta.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. Per 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.

Pubblicazioni:

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;

STUDIO LEGALE

Avv. Maria Giovanna Deiana
Patrocinante in Cassazione

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet, inserendo nel PVP i siti autorizzati www.cagliari.astagiudiziaria.com, www.astegiudiziarie.it e www.astagiudiziaria.com;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea Spa dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, www. Bakeka.it e www.subito.it

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del professionista delegato tel e fax 0783/303494 – email:avvmgdeiana@libero.it–avvmariagiovannadeiana@puntopec.it

Oristano lì 19.11.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Maria Giovanna Deiana

