

# 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](mailto:enricodamele@gmail.com)  
e-mail certificata: [avvenricodamele@puntopec.it](mailto:avvenricodamele@puntopec.it)



R. G. E. n. 57/2022

## TRIBUNALE DI ORISTANO

### PRIMO AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato Avv. Enrico Damele, con studio in Oristano, Via San Francesco n. 18, nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 57/2022, in forza di provvedimento di delega ex art. 591 *bis* c.p.c. emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Oristano in data 6/11/2023, 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 (sincrona telematica)** dei seguenti beni immobili:

**LOTTO UNICO:** proprietà piena per l'intero dell'immobile ubicato in Macomer (NU), via Bechi Luserna, Piano S1- 2, censita nel N.C.E.U. al foglio 28, mapp. 1286, sub 7, categoria A/3, vani 6,5, r.c. €. 335,70, superficie catastale 106 mq. (escluse aree scoperte 99 mq.), meglio descritto nella relazione di stima in atti.

L'immobile oggetto della presente vendita è costituito da un appartamento (sito al piano secondo di un più ampio complesso condominiale) composto da soggiorno - sala pranzo, cucina, due camere da letto, andito, ripostiglio, due bagni e tre balconi, con annessa pertinenza esclusiva rappresentata da un locale ad uso cantina della consistenza di 6,15 mq. posto al piano seminterrato.

Al complesso condominiale (confinante con via Bechi Luserna per un lato, con il mappale 1730 per un lato, con il mappale 2328 per un lato e con il mappale 2094 per altro lato) si accede da un cortile esterno prospiciente la via Bechi Luserna.

L'appartamento – confinante con prospetto su via Bechi Luserna, con parti condominiali e con altra unità immobiliare censita nel N.C.E.U. al F. 28, particella 1286, sub. 8, salvo altri – ha accesso dal vano scala e dal vano ascensore condominiale; la cantina ubicata al piano seminterrato confina con altra Ditta per un lato, con via Bechi Luserna per un lato e con corridoio condominiale per altro lato, salvo altri.

L'edificazione del fabbricato è stata realizzata in virtù dei seguenti titoli abilitativi: concessione Edilizia n. 5 del 13/1/1993 (costruzione di un complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale); concessione Edilizia n. 162 del 15/12/1995 (variante alla C.E. | Costruzione di un complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale); concessione Edilizia n. 5 del 7/10/2000



# 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](mailto:enricodamele@gmail.com)  
e-mail certificata: [avvenricodamele@puntopec.it](mailto:avvenricodamele@puntopec.it)

(ampliamento del primo piano di un edificio residenziale e commerciale lotto n.4 | P.L. "URAS"); autorizzazione prot. 4778 del 18/3/2003 (modifica di destinazione d'uso da uffici a residenza). L'immobile è dotato di certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Macomer in data 5/12/1997.

Il fabbricato risulta conforme a quanto risulta dai titoli abilitativi, ad eccezione della rilevata presenza delle difformità e irregolarità urbanistico-edilizie meglio descritte della relazione di stima in atti, alla quale si rinvia. La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro è infatti difforme e deve essere adeguata all'attuale stato dei luoghi.

L'immobile viene esitato con le relative pertinenze, accessioni, quote comuni e condominiali a norma di legge e di contratto.

Il compendio è attualmente locato a terzi in virtù di contratto di locazione immobiliare ad uso abitativo, per la durata di anni 4 (rinnovabile alla scadenza), registrato in Macomer in data 9/7/2015, non trascritto.

**Prezzo base: €.78'000,00**, oltre accessori di legge.

**Aumento minimo** in caso di gara: **€.1'000,00**

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 **€.58'500,00**;

**Cauzione:** 10% del prezzo di acquisto offerto.

## FISSA

il termine agli interessati all'acquisto sino alla data del **9/1/2025**, ore **13,00** per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 569 *bis*, comma III, c.p.c., da eseguirsi esclusivamente in via telematica; l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti, con modalità telematica, avverrà con l'ausilio del gestore della vendita telematica la società EDICOM che opererà tramite il proprio portale <https://www.garavirtuale.it> per il giorno **10/1/2025**, alle **ore 17:00**.

## DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e svolgimento della **vendita senza incanto**. Gli interessati devono presentare domanda di partecipazione **esclusivamente in via telematica** sul modulo precompilato reperibile all'interno del Portale ministeriale. L'inoltro delle offerte in via telematica avverrà tramite il link reperibile presso il portale delle vendite

# 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](mailto:enricodamele@gmail.com)  
e-mail certificata: [avvenricodamele@puntopec.it](mailto:avvenricodamele@puntopec.it)

<https://venditepubbliche.giustizia.it>, o presso il sito del gestore della vendita telematica.

L'offerta dovrà essere predisposta secondo le specifiche tecniche già pubblicate dal Ministero della Giustizia e pubblicate sul relativo sito, seguendo le istruzioni del Manuale per l'utente reperibile al seguente link: [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_26\\_1.wp?previousPage=pst\\_26&contentId=DOC4003](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003), e, comunque, ove lo stesso non risulti attivo, sul sito del Ministero della Giustizia, sezione documenti o del Portale delle Vendite Pubbliche sezione FAQ.

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

**In caso di acquisto da parte di soggetti in comunione ordinaria l'offerta dovrà essere presentata da uno solo di detti soggetti e all'offerta dovrà essere unita la procura speciale notarile rilasciata dagli altri comunisti anche per partecipare in nome e per conto di questi ultimi all'eventuale gara che dovesse essere bandita tra gli offerenti.**

**In caso di offerta presentata da soggetto coniugato in comunione legale dei beni non sarà necessario il rilascio della procura da parte del coniuge non presentatore.**

Il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 120 giorni dalla aggiudicazione (**non soggetto a sospensione feriale del termine**).

L'offerta potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto.

## MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

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 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

### **Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati**

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;

# 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](mailto:enricodamele@gmail.com)  
e-mail certificata: [avvenricodamele@puntopec.it](mailto:avvenricodamele@puntopec.it)

- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) 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 presente 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 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](mailto: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.



# 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](mailto:enricodamele@gmail.com)  
e-mail certificata: [avvenricodamele@puntopec.it](mailto:avvenricodamele@puntopec.it)

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).

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.

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](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003)), dovrà contenere: **a)** i dati identificativi dell'offerente, con espresa indicazione del codice fiscale. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, l'offerta dovrà essere presentata e firmata digitalmente da uno solo dei coniugi; in tale eventualità dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge non firmatario ed allegate le copie del suo documento di identità e della tessera sanitaria. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere

# 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](mailto:enricodamele@gmail.com)  
e-mail certificata: [avvenricodamele@puntopec.it](mailto:avvenricodamele@puntopec.it)

sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro ente, società e/o soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero la procura o, comunque, l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerta è formulata da coniugi in regime di separazione legale dei beni o, comunque, 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 e del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; 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 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 - 2code di cui all'International Organization for Standardization, alla 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 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; **l)** la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato sul c/c di cui appresso, indicato 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 dell'art. 12 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento D.M 32 del 2015; **o)** l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento D.M 32 del 2015.

All'offerta dovranno essere allegati: a) copia del documento di identità e della tessera sanitaria dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; c) 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; d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè

# 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](mailto:enricodamele@gmail.com)  
e-mail certificata: [avvenricodamele@puntopec.it](mailto:avvenricodamele@puntopec.it)

di avvocato; e) copia della dichiarazione con la quale l'offerente conferma espressamente di avere preso visione della C.T.U. in atti.

La cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata in via telematica, mediante bonifico bancario con causale "**ASTA**" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura), eseguito sul conto corrente n.10437 intrattenuto presso la Filiale di Oristano della Banca B.N.L. S.p.A., intestato al Tribunale di Oristano - RES OR I/57/2022, corrispondente alle seguenti coordinate **IBAN: IT 31 M 01005 17400 000000010551**, ed allegato all'offerta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità in corso di validità e della tessera sanitaria. **Ove la cauzione non risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta telematica, l'offerta sarà esclusa.** Al fine di evitare che al momento

dell'apertura delle buste la cauzione non risulti versata o comunque accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, si evidenzia l'opportunità che il versamento della cauzione sia effettuato con congruo anticipo rispetto allo svolgimento della gara e, pertanto, prudenzialmente, **almeno cinque giorni lavorativi prima.** Nessuna responsabilità potrà essere contestata alla procedura nell'ipotesi in cui, al momento dell'apertura delle buste e dell'eventuale gara, non risulti accreditata la cauzione, seppure già versata.

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. All'esito della gara si provvederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari e a versare sul conto procedura la cauzione prestata dall'aggiudicatario.

## **L'offerta presentata è irrevocabile.**

Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente salvo che l'offerta non sia superiore al valore stimato dal CTU aumentato di 1/5.

**L'offerta potrà essere inferiore al prezzo base suindicato in misura non superiore a ¼ e, pertanto, non potrà essere comunque inferiore al prezzo minimo ammissibile indicato nel presente avviso di vendita.**

Ove, peraltro, l'offerta sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione non si farà luogo alla vendita e il bene verrà assegnato ai sensi dell'art. 588 e ss c.p.c.

# 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](mailto:enricodamele@gmail.com)  
e-mail certificata: [avvenricodamele@puntopec.it](mailto:avvenricodamele@puntopec.it)

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo nel termine massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato nell'offerta, **termini non soggetti a sospensione feriale.**

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e 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 e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

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, decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione), verranno calcolate approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, verrà comunicata quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura entro il medesimo termine di cui al punto che precede.

Entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato (che provvederà al deposito in Cancelleria) l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. Se l'aggiudicatario è una società con il saldo si deposita anche una copia dello statuto e un certificato di vigenza o certificato di iscrizione alla Camera di Commercio.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato nell'offerta, il delegato darà tempestivo avviso al Giudice, con conseguente revoca dell'aggiudicazione e perdita dell'importo versato a titolo di cauzione.

## **Il suindicato termine non è prorogabile.**

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, ai sensi dell'articolo 573 c.p.c., con la modalità "SINCRONA TELEMATICA", secondo la definizione di cui all'articolo 2, c. 1, lett. F) del DM 23.02.2005 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, non essendo



# 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](mailto:enricodamele@gmail.com)  
e-mail certificata: [avvenricodamele@puntopec.it](mailto:avvenricodamele@puntopec.it)

ammesso l'aumento di quinto nelle vendite senza incanto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato, quando ritiene non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone la vendita in favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, dispone la vendita in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

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.

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 ed azioni, servitù attive e passive; che 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; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. 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.

L'immobile è gravato da: pignoramento immobiliare rep. 817, in data 25/10/2022, trascritto a Oristano in data 11/11/2022 al n. 12910 di R. Gen. e al n. 10497 di R. Part..

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a spese e cura della procedura.

In caso di immobile abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, la liberazione non potrà essere disposta prima della pronuncia del decreto di trasferimento; a richiesta dell'aggiudicatario - che dovrà pervenire tra l'aggiudicazione e l'emissione del decreto di trasferimento - l'ordine di liberazione potrà essere attuato dal custode giudiziario, con oneri a carico della procedura, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti. Nell'ipotesi in cui l'immobile non sia

# 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](mailto:enricodamele@gmail.com)  
e-mail certificata: [avvenricodamele@puntopec.it](mailto:avvenricodamele@puntopec.it)

abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, né occupato da terzi muniti di titolo opponibile alla procedura, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esenti.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet del gestore della vendita telematica e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi anche alle banche convenzionate il cui elenco è reperibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Oristano.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, entro il termine indicato nell'ordinanza di vendita e secondo le indicazioni del Giudice dell'Esecuzione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché provvedere al bonifico dell'eventuale residuo con le modalità di cui sopra.

L'aggiudicatario separato legalmente/divorziato dovrà depositare, nel termine previsto per il versamento del saldo, copia della omologa/sentenza.

L'aggiudicatario che avesse richiesto di usufruire di agevolazioni fiscali dovrà depositare unitamente al saldo il modulo in originale dell'Agenzia delle Entrate debitamente compilato.

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

Il presente avviso di vendita relativo ai beni di cui sopra come meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto - che dovrà essere consultata dall'offerente ed 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 - è consultabile sui siti <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <https://www.astegiudiziarie.it>, [www.reteaste.it](http://www.reteaste.it), [www.cagliari.astagiudiziarie.com](http://www.cagliari.astagiudiziarie.com), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.subito.it](http://www.subito.it) e [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it), inserendo il numero e l'anno della procedura.

Per tutte le informazioni ed eventuali visite dell'immobile è necessario rivolgersi al custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie prenotando la visita sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it>.

Oristano, li 24/9/2024

**Il Professionista Delegato**

Avv. Enrico Damele