



N. 79/2018 R.G.

**TRIBUNALE DI ORISTANO  
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
5° VENDITA**

Il professionista delegato Avv. Antonio Pinna Spada visto il provvedimento di delega alla vendita e successive integrazioni, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., nel procedimento espropriativo iscritto al n. 79/2018 R.G,

- verificata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, accertato l'esatto adempimento degli incombeni di cui all'art. 498 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.

**FISSA**

- termine agli interessati all'acquisto sino alla data del **12 NOVEMBRE 2024**, ore **13:00** per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 569 bis c. 3°, c.p.c., da eseguirsi esclusivamente in via telematica, mediante trasmissione all'indirizzo pec [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). 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

- l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti, con modalità telematiche c.d. "**VENDITA SINCRONA**" ai sensi dell'art. 573 c.p.c., sul sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) del Gestore della Vendita Telematica *Astalegalenet s.p.a.*, per il giorno **13 NOVEMBRE 2024**, ore **11:00**,

**DETERMINA**

ai sensi dell'art. 591 bis c. 2° n. 1, il prezzo di vendita del compendio pignorato, in calce descritto in € **387.437,95 OFFERTA MINIMA € 290.578,46 aumento minimo € 7.000,00**

**MODALITA 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, 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 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. 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 per-one 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).
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.

\*\*\*o\*\*\*

- le offerte di acquisto dovranno essere presentate in modalità telematica utilizzando il relativo modulo accessibile dalla scheda del lotto in vendita pubblicato sul sito [https://venditepubbliche.giustizia.it.](https://venditepubbliche.giustizia.it;);
- 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. e che saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale);
- l'offerta potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto;
- 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 l'espressa indicazione del codice fiscale - 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-2code dell'International Organization for Standardizat - 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; 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 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 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 di avvocato;**

- la cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata in via telematica, esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzione intestato alla procedura, alle seguenti coordinate **IBAN: IT 55 0 01005 17400 000000009972** e con unica causale "ASTA";

- il versamento della cauzione dovrà essere effettuato con congruo anticipo rispetto allo svolgimento della gara (tendenzialmente, cinque giorni prima), onde evitare che al momento dell'apertura delle buste la cauzione non risulti versata e, pertanto, l'offerta dichiarata inammissibile;

- l'offerta presentata è irrevocabile.

- l'offerente dovrà provvedere al pagamento del bollo in modalità telematica accedendo al portale dei servizi telematici al seguente indirizzo: <http://pst.giustizia.it>, allegando la relativa ricevuta digitale all'offerta.

Per tutte le ulteriori modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati, non espressamente previste nel presente avviso, si richiama il contenuto del Decreto Ministeriale n. 32 del 26.02.2015 e l'ordinanza di delega.

### ESAME DELLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA

Non appena le offerte verranno rese disponibili dal gestore della vendita telematica, nel giorno e nell'ora fissata per l'apertura delle buste, il sottoscritto professionista delegato procederà all'apertura delle stesse tramite la piattaforma telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Gli offerenti dovranno accedere all'area riservata del gestore della vendita con le credenziali ricevute da quest'ultimo.

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il sottoscritto professionista delegato provvederà all'aggiudicazione quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta.

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "SINCRONA TELEMATICA", secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f) del D.M. 23.2.2015, 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 (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail). La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi 3 (tre) minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa sia senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato provveda all'aggiudicazione quando ritiene che 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 c.p.c. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, non essendo 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.

All'esito della gara verranno restituite agli offerenti non aggiudicatari le cauzioni versate, esclusivamente mediante bonifico con accredito sul conto corrente di provenienza della cauzione. Tale modalità di rimborso è inderogabile e pertanto non potrà farsi luogo alla restituzione della cauzione con altri mezzi e con accrediti su conti correnti differenti da quello di provenienza delle somme.

### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE**

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 esclusivamente mediante bonifico sul c/c intestato alla procedura alle seguenti coordinate **IBAN IT 78 N 01005 17400 000000009971. Il termine non è prorogabile.** 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), il delegato provvederà a calcolare 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, il delegato comunicherà 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.

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.

### **RENDE NOTO 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 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; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che 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 viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno

cancellate a spese e cura della procedura; che, 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 e che, **a richiesta dell'aggiudicatario (richiesta che deve pervenire tra l'aggiudicazione e l'emissione del decreto di trasferimento), l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode,**

con oneri a carico della procedura, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 c.p.c. e seguenti. Ove l'immobile non sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, 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.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva potranno essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge e quanto previsto nell'ordinanza di delega.

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### LOTTO UNICO:

**Descrizione immobile: Lotto Unico in comune di Arborea, costituito da azienda agricola composta dai seguenti beni: Casa di civile abitazione, fabbricati accessori e pertinenza esclusiva, con accesso dalla strada 20 ovest, identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune, foglio 13, Particella 181, piano T-1, cat. A/4\* consistenza 12,5 vani, sup. cat. tot. mq 377, rendita € 645,57; stalla con annesso fabbricato sala mungitura e locali accessori, con accesso dalla strada 20 ovest, identificato al Catasto Fabbricati, foglio 13, Particella 179, sub.1, piano T, cat. D/10, r.c. 1.735,60, Foglio 14, particella 1270, sub.1, piano T, cat. D/10, r.c. 2.518,00; altri fabbricati agricoli costituiti da fienile, corsia alimentazione vitellini, due silos orizzontale e vasca raccolta liquami, con accesso dalla strada 20 ovest, non censiti in catasto, realizzati sui terreni individuati al Catasto Terreni, foglio 13, particella 178 e foglio 14, particella 1269; terreni agricoli, con accesso dalla strada 20 ovest, identificati al Catasto Terreni, foglio 13, particelle 30, 84 e 178, foglio 14, particella 1269; terreni agricoli formanti un unico podere, con accesso dalla strada 23 ovest, identificati al Catasto Terreni, foglio 6, Particelle 537, 539, 541, 543, 544, 456 e 458. Il tutto meglio descritto nella relazione di stima in atti.**

**Gli immobili risultano edificati in forza delle seguenti concessioni edilizie: Concessione edilizia n. 14 del 06/06/1979 di ampliamento casa rurale per costruzione piano superiore. Concessione edilizia n. 52 del 12/05/1986 per costruzione stalla e silos. Concessione edilizia n. 81 del 03/01/1995 per ampliamento stalla. Pratica SUAP n.22/2006 e Concessione edilizia n. 31/2006 del 05/05/2006 per la realizzazione corsia di alimentazione, tettoia ad uso stalla, fienile, silos e vascone raccolta reflui zootecnici. Tali concessioni sono state rilasciate con la condizione che il soggetto richiedente fosse un imprenditore agricolo. I parametri edilizi da rispettare per l'edificazione per chi non è imprenditore agricolo sono completamente diversi e ben più stringenti rispetto a quelli prescritti nelle concessioni edilizie di cui sopra.**

**Sussistono opere realizzate in difformità agli atti autorizzativi. Nel caso in oggetto in cui il soggetto titolare dell'azienda è e sarà un imprenditore agricolo, le opere realizzate in difformità agli atti autorizzativi possono essere sanate mediante la presentazione di un progetto per il rilascio del permesso di costruire in accertamento di conformità (conformità alle norme edilizie-urbanistiche sia al momento della realizzazione dell'abuso sia al momento della presentazione della pratica), da presentare al S.U.A.P.E. a firma di un tecnico abilitato. Nel caso in oggetto di fabbricati ricadenti nella fascia costiera - bene paesaggistico ambientale ex art. 143 del D.Lgs 42/2004 e art. 19, 20, 21 delle N.T.A. del P.P.R. dovrà essere acquisita "preliminarmente" la compatibilità paesaggistica dai competenti uffici regionali della tutela del paesaggio. I costi complessivi per la presentazione della pratica edilizia e paesaggistica di sanatoria in accertamento di conformità e per le relative oblazioni possono essere stimati in via di massima in € 19.500,00.**

**SI PRECISA CHE LA SANATORIA SARA' POSSIBILE SOLO NELL'IPOTESI IN CUI L'AGGIUDICATARIO RIVESTA LA QUALITA' DI IMPRENDITORE AGRICOLO.**

**Un soggetto diverso non potrebbe presentare la richiesta di sanatoria in accertamento di conformità in quanto non sarebbero rispettati i parametri edificatori e di consistenza richiesti.**

Esistono delle difformità sotto il profilo catastale. I costi per la regolarizzazione catastale sono pari a circa € 5.410,00. Risulta mancante l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue e la conformità degli impianti tecnologici. Gli immobili sono privi di certificato di agibilità. Si rimanda alla perizia di stima per i dettagli in ordine alle difformità, abusi, eventuali sanatorie e costi.

Le aree ricadono nel Piano Urbanistico Comunale vigente del Comune di Arborea - articolo 11 delle Norme Tecniche di Attuazione - in "zona E", più precisamente nella "sottozona E2.1 Area della bonifica della piana di Arborea - Area di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni". Come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Arborea, le aree in oggetto ricadono interamente nella "fascia costiera - bene paesaggistico ambientale ex art. 143 del D.Lgs 42/2004 e art. 19, 20, 21 delle N.T.A. del P.P.R." Inoltre, sono presenti i "filari frangivento riconosciuti come beni paesaggistici ed elementi identitari del paesaggio sottoposti a tutela".

Gravano sugli immobili, tributi consortili (CBO) non pagati pari a € 3.877,55.

Si segnala la sussistenza di una servitù coattiva delle RAS e costituzione vincolo a favore del Comune di Arborea sul F. 14 p.lla 89 (dal quale deriva la part. 1269, nonché la part. 1270 dalla quale deriva la part. 1270 sub. 1).

\* La rappresentazione in mappa al Catasto Terreni individua l'immobile al Foglio 13, particella 181, il forno comune ad altra proprietà alla particella 182 e una parte della camera al piano terra della casa di abitazione alla particella 180. Al Catasto Fabbricati l'indicazione delle due particelle è invertita, ovvero la parte della camera al piano terra della casa è la particella 182, mentre il forno è censito alla particella 180. Le particelle 181 e 182 al N.C.E.U. non sono separate fisicamente, ma quest'ultima costituisce attualmente una porzione di camera da letto al piano terra priva di accesso dall'esterno. Pertanto, la separazione fisica attraverso la realizzazione di un muro divisorio (del costo indicativo di circa € 1.200,00), pregiudicherebbe la funzionalità del vano non pignorato.

Il forno comune è un piccolo fabbricato ben distinto fisicamente, situato tra la casa di civile abitazione e il magazzino adiacente e pertanto funzionalmente indipendente. Si precisa che dette particelle (180 e 182) non risultano pignorate e pertanto non costituiscono oggetto di vendita. Relativamente al forno comune identificato al mappale 180 (NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO E QUINDI NON IN VENDITA), è possibile procedere allo stralcio rispetto al restante compendio aziendale, senza conseguenze sulla regolarità urbanistico edilizia del compendio. Quanto al mappale 182 (porzione di camera da letto) è possibile separarlo dal compendio pignorato mediante muro divisorio, eventualmente in cartongesso. I costi necessari si aggirano intorno ad euro 1.200. Il vano chiuso risulterebbe un vuoto tecnico. Per procedere all'intervento non è necessario titolo abilitativo, essendo sufficiente procedere alla comunicazione allo sportello SUAPE".

**(SI RIMANDA ALLA PERIZIA DI STIMA PER I DETTAGLI).**

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

*La casa di civile abitazione è occupata dai debitori sia al primo che al secondo piano; i beni mobili che arredano e corredano l'azienda (attrezzature e macchinari) ed i bovini sono stati concessi in comodato gratuito mediante scrittura privata autenticata registrata all'Agenzia delle Entrate Cagliari 2 al n. 7113 in data 04/11/2013, della durata di anni 6 e successivamente prorogabile di anno in anno, a società agricola al fine di poter svolgere l'attività di coltivazioni agricole associate all'allevamento di animali bovini e la produzione del latte crudo.*

**EMESSO ORDINE DI LIBERAZIONE RELATIVAMENTE AI SEGUENTI BENI:**

*Locale adibito a stalla con annesso fabbricato sala mungitura e locali accessori, con accesso dalla strada 20 ovest, identificato al Catasto Fabbricati, foglio 13, Particella 179, sub.1, piano T, cat. D/10, Foglio 14, particella 1270, sub.1, piano T, cat. D/10; altri fabbricati agricoli costituiti da fienile, corsia alimentazione vitellini, due silos orizzontale e vasca raccolta liquami, con accesso dalla strada 20 ovest, non censiti in catasto, realizzati sui terreni individuati al Catasto Terreni, foglio 13, particella 178 e foglio 14, particella 1269; terreni agricoli formanti un unico podere, con accesso dalla strada 20 ovest, identificati al Catasto Terreni, foglio 13, particelle 30, 84 e 178, foglio 14, particella 1269; terreni agricoli formanti un unico podere, con accesso dalla strada 23 ovest, identificati al Catasto Terreni, foglio 6, Particelle 537, 539, 541, 543, 544, 456 e 458;*

---

**Gravami da cancellare:**

Iscriz. 27/06/2008, R.G. 4666, R.P. n. 839; Iscriz. 21/06/2012 R.G.3194, R.P. 286; Iscriz. 11/03/2013, R.G.1839, R.P.1525; - Iscriz. 31/10/2018, R.G. 6467, R. P.5146; Iscriz. 31/05/2019, R.G.3103, R.P.2476.

I beni di cui sopra come meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto **Ing. Bruno Cau** 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 sul sito <https://venditepubbliche.giustizia.it> oppure [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) o [www.cagliari.astagiudiziaria.com](http://www.cagliari.astagiudiziaria.com) inserendo il numero e l'anno della procedura. Per tutte le informazione ed eventuali visite dell'immobile è necessario rivolgersi al custode: Istituto Vendite Giudiziarie (079-630505).

Oristano li 05/08/2024

Il professionista delegato  
Avv. Antonio Pinna Spada