



TRIBUNALE DI ORISTANO

Il Giudice istruttore,

nella causa iscritta al n. **19** del ruolo degli affari contenziosi civili per l'anno **2022**,

a scioglimento della riserva e letti gli atti di causa;

rilevato che oggetto del presente giudizio è l'immobile sito nel Comune di

,

vista l'istanza formulata dalla parte attrice, volta alla divisione del predetto bene immobile;

vista la relazione di stima depositata nella procedura esecutiva r.es. n. 48/2020, acquisita agli atti del presente giudizio, a firma dell'ing. Isabella Saba;

ritenuto che non sia possibile procedere alla comoda divisibilità del bene in natura, sulla base di quanto accertato dall'esperto stimatore (cfr. risposta quesito n. 8 relazione di stima, dalla quale emerge l'antieconomicità della divisione in natura, che richiederebbe l'espletamento di pratica edile di frazionamento, previa esecuzione di importanti lavori di adeguamento e seguente regolarizzazione catastale);

visti gli artt. 720 cod. civ., 591-bis, 786, 788, 790 e 791 c.p.c.,

p.q.m.

dispone la divisione dei seguenti beni:

-

ordina

la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona del suddetto immobile al valore d'asta di **euro 76.933,00**, delegando per le operazioni di vendita l'avv. Renato Pinna Spada, per la durata di 12 mesi, secondo i seguenti lotti:

Lotto unico:



dispone

che il professionista delegato pubblichi l'avviso di vendita entro il termine di 3 mesi dalla comunicazione del presente provvedimento;

il delegato rimetterà gli atti al Giudice Istruttore una volta decorso il termine di 12 mesi senza che gli immobili siano stati venduti o allorquando il prezzo di vendita sia divenuto talmente esiguo da far presumere l'antieconomicità della procedura;

determina

in euro 500,00 il fondo spese, per spese di pubblicità e vendite telematiche, da versarsi sul conto corrente della procedura a cura della parte più diligente, entro trenta giorni dalla presente ordinanza, disponendo che in caso di mancato versamento nei termini il delegato informi il giudice ai fini della dichiarazione di improcedibilità dell'esecuzione.

Dispone il versamento di ulteriore fondo spese di euro 520,00, da versarsi sul conto corrente della procedura a cura della parte più diligente per il pagamento delle spese di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, entro trenta giorni dalla presente ordinanza; in difetto il professionista delegato provvederà a comunicare immediatamente il mancato versamento del fondo spese e l'impossibilità di procedere alla pubblicità sul P.V.P.

dispone, inoltre, il versamento di euro 500,00, oltre accessori, a titolo di anticipazione onorari, da corrispondersi al delegato a cura della parte più diligente entro trenta giorni dalla presente ordinanza.

Si riserva di disporre il versamento di ulteriori anticipi ad istanza del professionista delegato.

Nel caso di esaurimento del fondo spese il professionista delegato provvederà a segnalare al giudice dell'esecuzione tale circostanza nel termine di giorni 15 depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti per la continuazione delle attività di vendita;

dispone

che il delegato:

- esamini il fascicolo della divisione endoesecutiva e relazioni prontamente il Giudice laddove riscontri problematiche ostative alla vendita (titolarità dei comproprietari, continuità delle trascrizioni, carenze della perizia di stima, mancata integrazione del contraddittorio nei confronti dei soggetti interessati nel giudizio di divisione etc...);
- acquisisca, se del caso, il certificato di stato civile del debitore al fine di accertare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;
- rimetta gli atti al Giudice, ove i beni risultino di proprietà solo o anche di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto diverso da quello indicato nell'atto di pignoramento;
- relazioni prontamente al Giudice laddove riscontri altre problematiche ostative alla vendita (continuità delle trascrizioni, carenze della perizia di stima, etc...);



- faccia istanza al Giudice nel caso ritenga necessario integrare o modificare la descrizione del bene contenuta nell'ordinanza di delega;
- rediga il rapporto riepilogativo iniziale ai sensi dell'art. 16 *bis*, co. 9 *sexies* d.l. 18 ottobre 2012, n. 179 convertito dalla l. 17 dicembre 2012, n. 221, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119 (*Il professionista delegato a norma dell'art. 591-bis del [codice di procedura civile](#), entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di [vendita](#), deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte*".);
- controlli lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata legge n. 47 del 1985 e successive modifiche e **ne dia specifica indicazione nell'avviso di vendita**;
- apra due conti corrente intestati alla procedura esecutiva (il primo denominato "conto cauzione", il secondo "conto procedura"), secondo la convenzione già in essere fra il Tribunale di Oristano e la Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., il conto cauzione sarà destinato esclusivamente alle cauzioni prestate dagli offerenti, sul conto procedura dovrà essere versata la cauzione dell'aggiudicatario e dovranno essere versati sia il fondo spese per vendite telematiche, pubblicità, pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, sia l'eventuale saldo prezzo. Il delegato dovrà accedere al conto cauzione solo il giorno della vendita, dovrà scaricare un *home report* degli accessi, da versare telematicamente nel fascicolo telematico della procedura insieme agli altri atti della gara;
- fissi un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive con ribasso (qualora la precedente si sia effettivamente tenuta), stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
- fissi per il giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente l'ora e il luogo in cui si procederà all'apertura delle offerte telematiche, la deliberazione sulla/e offerta/e per l'eventuale apertura della gara tra tutti gli offerenti;
- dia avviso ai creditori, ai debitori esecutati e ai comproprietari della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima;
- fissi il rilancio minimo in una somma non superiore al 2% del prezzo indicato nell'avviso di vendita;
- proceda all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche. Il professionista delegato provveda altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale dovrà essere sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato e allo stesso dovrà essere allegata la procura speciale di cui all'articolo 579, secondo comma, c.p.c.. 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;

- indichi chiaramente nell'avviso di vendita il prezzo a base d'asta e l'offerta minima ammissibile;
- in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, riferisca immediatamente al Giudice, e in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita;

NOMINA

gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., che vi provvederà a mezzo del suo portale, indicato nell'avviso di vendita;

CONDIZIONI DELLA VENDITA

ritenuto improbabile che la vendita possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., la vendita si terrà soltanto senza incanto.

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

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

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

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta



integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

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

Art. 14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

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

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

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

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.

Nell'avviso di vendita sarà specificato:

- che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in modalità telematica;
- che 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);
- che 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 alla sospensione feriale di cui all'art. 1 legge 7 ottobre 1969, n. 742);
- che l'offerta potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto;
- che 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), 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;

- che la cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata in via telematica, esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzione intestato alla procedura, il cui IBAN sarà indicato dal delegato nell'avviso di vendita, e con unica causale "ASTA";
- che 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;
- che 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. Il professionista delegato avrà cura di specificare nell'avviso di vendita che 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. Il professionista provvederà, quindi, all'esito della gara, alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari e a versare sul conto procedura la cauzione prestata dall'aggiudicatario;
- che l'offerta presentata è irrevocabile;
- che 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. 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;
- che 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;
- che in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. 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;



- la destinazione urbanistica del terreno risultante dal citato certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni;
- 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;
- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni 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;
- lo stato di occupazione dell'immobile (in caso di immobile abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, il delegato preciserà nell'avviso di vendita che la liberazione non potrà essere disposta prima della pronuncia del decreto di trasferimento e che, a richiesta dell'aggiudicatario - richiesta che dovrà pervenire tra l'aggiudicazione e l'emissione del decreto di trasferimento, l'ordine di liberazione potrà essere attuato dal custode, 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 abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, né occupato da terzi muniti di titolo opponibile alla procedura, invece, nell'avviso sarà indicato che la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esenti);
- le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile, con l'avvertimento che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a spese e cura della procedura;
- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- che 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;
- che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITÀ LEGALE

l'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, che dovranno essere curati dal professionista delegato alla vendita:



- 1) pubblicazione di un avviso contenente tutti i dati di interesse per il pubblico sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*" compresi l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita per estratto e la perizia priva dei dati sensibili, ai sensi di cui all'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c., da effettuarsi almeno sessanta giorni prima della data della vendita, inserendo nel PVP, nell'apposita sezione dedicata, i siti autorizzati www.cagliari.astagiudiziaria.com e www.astegiudiziarie.it (NECESSARI per l'ATTUAZIONE dei sotto indicati punti 2) e 3));
- 2) pubblicazione dell'ordinanza di vendita (anche per estratto) e della perizia, priva dei dati personali relativi al debitore ed ai congiunti, sul sito internet www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., invitando il consulente incaricato di periziare l'immobile a consegnare, ove possibile, copia della perizia su supporto informatico;
- 3) pubblicazione dell'ordinanza di vendita (anche per estratto) e della perizia, priva dei dati personali relativi al debitore ed ai congiunti, sui siti internet www.cagliari.astagiudiziaria.com e www.astagiudiziaria.com, in conformità e secondo le condizioni di cui alla Convenzione stipulata in data 23 aprile 2013 tra il Presidente del Tribunale di Oristano e l'I.V.G. Sardegna, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;
- 4) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., sui siti internet Casa.it, Idealista.it, www.bakeca.it, www.subito.it almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, unitamente all'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero all'indicazione del sito internet www.astegiudiziarie.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni. Sarà cura della società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati;
- 5) pubblicazione, solo se le parti ne facciano istanza al professionista delegato entro trenta giorni dalla presente ordinanza, per estratto sul quotidiano "L'UNIONE SARDA", almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

Autorizza, altresì, il ricorso ad altre forme di pubblicità purché non comportino ulteriori spese per la procedura, ove ritenute utili.

Il professionista delegato dovrà richiedere gli adempimenti pubblicitari, ad Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. e I.V.G. Sardegna, almeno sessanta giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

L'estratto dell'ordinanza conterrà unicamente i seguenti dati: ubicazione del bene, tipologia e consistenza del medesimo, prezzo base, numero della procedura, data e ora della udienza per l'esame delle offerte *ex art.* 571 e 572 c.p.c. nome e recapito telefonico del Custode e dati catastali.

Il delegato provvederà a pubblicare nel PVP avviso relativo all'esito della vendita.



delega

il medesimo professionista per gli adempimenti successivi alla vendita e dispone che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni, allegando al decreto di trasferimento, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, qualora risulti necessario, un certificato di destinazione urbanistico aggiornato:

- formata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo;
- comunicherà quindi all'aggiudicatario a mezzo raccomandata, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le modalità di versamento da effettuarsi nelle forme dei depositi giudiziari;
- nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;
- il professionista delegato provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro 15 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento (il quale, ancorché la vendita si sia svolta davanti al delegato, dovrà comunque essere pronunciato dal giudice) e la trasmetterà al giudice unitamente ai modelli F23 debitamente compilati, da sottoporre alla firma del Cancelliere. A seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari;
- effettuato il pagamento delle imposte e tasse dovute, il delegato provvederà quindi a consegnare la documentazione necessaria (originale del decreto di trasferimento, la relazione del perito e la copia del mod. F23) all'Ufficio del Registro (la trasmissione unitaria del decreto di trasferimento e della copia del mod. F23 evita la necessità di una duplice trasmissione di documenti all'Ufficio del Registro), controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti. All'esito il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria;
- nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso la Cancelleria della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo. Il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie – ivi compreso il versamento – per la cancellazione dei gravami.
- il professionista provvederà quindi agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto; altrimenti è effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso;



- nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, il professionista provvederà a fissare immediatamente la data della nuova vendita, emettendo il relativo avviso, ribassando il valore d'asta di un quinto;
- provvederà, quindi, a fissare immediatamente a verbale un nuovo termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 per formulare offerte ed a fissare al giorno successivo alla scadenza di tale termine l'ora e il luogo in cui si procederà all'apertura delle offerte telematiche, la deliberazione sulla/e offerta/e per l'eventuale apertura della gara tra tutti gli offerenti;
- procederà ad effettuare, anche per questo ulteriore esperimento di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega;
- in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, il delegato provvederà a determinare un'ulteriore riduzione di valore di un quinto rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte; procederà nel modo descritto anche per la terza e per la quarta vendita senza incanto;
- in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita ed in mancanza di domande di assegnazione, rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione unitamente ad una relazione che richiederà al custode su l'attività da questi compiuta (con specifica indicazione delle richieste e delle visite effettuate) ed ad una relazione nella quale specificherà le spese sostenute e le ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita. Nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 3 esperimenti di vendita durante il corso di 12 mesi; il mancato rispetto di questi termini, se non dovuto a causa non imputabile, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;
- il professionista delegato procederà, infine, alla formazione del progetto di divisione delle somme ricavate dalla vendita che, per la parte assegnata al debitore esecutato, dovrà rimanere depositata sul c/c bancario intestato alla procedura esecutiva (e distribuito ai creditori solo all'esito della riassunzione del processo esecutivo);

considerato che al giudizio di divisione, quanto alla fase di liquidazione del bene – laddove esso sia indivisibile in natura – sono applicabili le norme di cui all'art. 569 c.p.c. per effetto del richiamo operato dall'art. 788 c.p.c.;

ritenuti applicabili nella causa di divisione endoesecutiva gli istituti del processo di esecuzione forzata volti a rendere più efficace la liquidazione della quota;

rilevato che, ai sensi dell'art. 559, quarto comma, c.p.c., è necessario nominare un custode diverso dal debitore, atteso che nel caso di specie non emergono motivi per ritenere detta nomina priva di utilità e anzi essa consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del compendio e, permettendo agli interessati all'acquisto di visionare il cespite, incrementerà sensibilmente le probabilità di esito positivo dell'esperimento di vendita a valori di mercato;



NOMINA

quale custode giudiziario del bene pignorato, in sostituzione del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie per il Circondario del Tribunale di Oristano;

CONFERISCE

al Custode i seguenti compiti:

- curare l'amministrazione dei beni, garantendone nei modi ritenuti più opportuni la conservazione in buono stato, segnalando eventuali necessità di controllo costante dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti, che dovranno essere versati sul conto corrente bancario B.N.L. s.p.a., intestato alla procedura, secondo la Convenzione ed il relativo Protocollo applicativo stipulati in data 15.04.2010 tra B.N.L. s.p.a. ed il Presidente del Tribunale di Oristano;
- vigilare affinché il debitore e il suo nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità, informando tempestivamente il Giudice ove riscontrasse le circostanze di cui all'art. 560, comma sesto, c.p.c. come novellato dal decreto legge 14 dicembre 2018, n. 135 convertito con modificazioni dalla L. 11 febbraio 2019, n. 12;
- intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti;
- accompagnare eventuali interessati all'acquisto a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;
- le visite presso gli immobili staggiti dovranno essere **prenotate esclusivamente** mediante richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, **almeno quindici giorni prima in caso di immobile occupato e almeno sette giorni prima in caso di immobile libero** della data di scadenza per la presentazione dell'offerta, come indicato nell'avviso di vendita;
- fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico.

Detta attività verrà retribuita con fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo. I creditori procedenti provvederanno a rimborsare o ad anticipare al custode le sole spese vive sostenute o *sostenende* dal custode nell'esecuzione dell'incarico.

AUTORIZZA

il Custode Giudiziario ad accedere all'immobile pignorato, anche al fine di consentire la visita del cespite agli interessati all'acquisto, avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro ai sensi dell'art. 68 c.p.c.;

DISPONE

che il custode, nello svolgimento dell'incarico, si attenga alle seguenti indicazioni:

- 1) Entro 30 giorni dalla nomina il custode, ritirata in cancelleria copia della relazione di stima, effettuerà un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di



nomina; verificherà quindi se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustra quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante;

- Ove l'immobile sia occupato dal debitore e dai suoi familiari, il custode comunicherà agli stessi la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita. Il custode giudiziario dovrà altresì far presente al debitore esecutato (consegnandogli un estratto dei punti che seguono), che è ancora possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori – e non con il solo precedente – proponendo un accordo nel più breve tempo possibile (a tal fine il custode fornisce al debitore il nome di tutti gli avvocati); che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;
- Se l'immobile risulta occupato da terzi il custode chiede in base a quale titolo occupino il bene e, se esistente, acquisisce contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo prodotto. In caso di locazione senza contratto scritto, acquisisce ogni utile elemento in ordine alla data di inizio della occupazione (es. certificato residenza storico, contratti di fornitura di servizi – acqua, luce gas);
- se emerge l'esistenza di contratto opponibile, il custode verifica quale sia la prossima data di scadenza, provvede a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunica mediante relazione la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale;
- se non viene esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode ne dà comunicazione immediata mediante relazione al giudice e ai creditori allegando alla stessa bozza del provvedimento del giudice con l'ordine di liberazione immediata.
- In ogni caso il custode comunicherà agli occupanti che essi devono in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode; che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve essere in loco per consentire la visita del bene; che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura; che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile; che il giorno dell'aggiudicazione il giudice emetterà comunque provvedimento di liberazione dell'immobile, ove questo non sia abitato dal debitore e dai suoi familiari, diversamente il rilascio dell'immobile pignorato non potrà essere disposto prima della pronuncia del decreto di trasferimento, fermo restando il disposto di cui all'art. 560, comma sesto, c.p.c. nella formulazione introdotta dal decreto legge 14 dicembre 2018, n. 135 convertito con modificazioni dalla L. 11 febbraio 2019, n. 12.
- Quando necessario, il custode redige bozza del provvedimento di liberazione utilizzando gli schemi reperibili in cancelleria e la sottopone al Giudice. Il custode redige il provvedimento di



liberazione al momento dell'aggiudicazione del bene, ove l'immobile non sia abitato dal debitore e il suo nucleo familiare.

- 2) Il custode giudiziario, quando riceve la telefonata di persona interessata, fornisce tutte le informazioni necessarie, che avrà avuto cura di acquisire preventivamente, e chiarisce, se necessario, le peculiarità delle vendite giudiziarie, con particolare riferimento all'inesistenza di oneri notarili e di mediazione e alla circostanza che il bene sarà venduto libero da oneri e – se non sussista titolo opponibile – vuoto da persone o cose; che la liberazione verrà eseguita dalla medesima procedura, senza oneri per l'acquirente;
- Il custode deve organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro: pur se nello stesso giorno, le persone devono essere accompagnate a visitare l'immobile a orari differenziati, dal custode, o eventualmente da un suo ausiliario. **Il rispetto di questa regola è essenziale per il corretto funzionamento delle vendite giudiziarie. Per la stessa ragione il custode non deve rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione fornire i loro nomi;**
 - In occasione delle visite il custode deve essere in grado di fornire, a tutti i richiedenti, una copia integrale della perizia di stima, nonché dell'avviso di vendita, per posta elettronica;
 - Il custode inoltre fornisce agli interessati informazioni sulla compilazione dell'offerta, da presentarsi esclusivamente in via telematica predisposta, secondo le specifiche tecniche pubblicate dal Ministero della Giustizia e pubblicate sul relativo sito, seguendo le istruzioni di cui al manuale per l'utente, precisando che 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);
 - Il custode illustra quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo;
- 3) Laddove l'immobile non sia stato liberato prima della vendita, il custode provvede a predisporre per tale udienza la bozza del provvedimento di liberazione che, su eventuale richiesta dell'aggiudicatario, il Giudice provvederà a emettere contestualmente alla sottoscrizione del provvedimento di aggiudicazione, eccetto che nelle ipotesi in cui l'immobile pignorato sia abitato dal debitore e dai suoi familiari, ove il rilascio dell'immobile pignorato non potrà essere disposto prima della pronuncia del decreto di trasferimento, fermo restando il disposto di cui all'art. 560, comma sesto, c.p.c. nella formulazione introdotta dal decreto legge 14 dicembre 2018, n. 135 convertito con modificazioni dalla L. 11 febbraio 2019, n. 12.

Riconosce al custode un fondo spese di euro 1.000,00, da porsi a carico delle parti in solido.



Autorizza il professionista delegato al ritiro del fascicolo presso la cancelleria ai fini dell'estrazione di copia, con obbligo di successiva, celere restituzione.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione alle parti, al professionista delegato e al custode giudiziario.

Oristano, 9 settembre 2022

Il Giudice

dott.ssa Paola Bussu

