

**TRIBUNALE DI ORISTANO  
AVVISO DI VENDITA**

**4° Tentativo**

Il professionista delegato Avv. Paola Corrias, con studio in Oristano, Galleria Omodeo 3B, in forza di provvedimento di delega ex art. 591 *bis* c.p.c. del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Oristano in data 13 ottobre 2023, nella procedura esecutiva immobiliare n. **23/2022 R.ES.** promossa da **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.**, cessionaria dei crediti del Banco di Sardegna Spa, per essa quale mandataria SPECIAL GARDANT SPA, con il quale è stata disposta, a mezzo del sottoscritto delegato, la vendita dell'immobile pignorato meglio identificato nella relazione di stima in atti a firma del geom. Giovanni Cesare Caria. Verificata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, ritenuta la sussistenza di tutti i presupposti di legge per fissare la vendita dei beni pignorati, visto l'art. 569 c.p.c.,

**AVVISA**

che **il giorno 15 gennaio 2025 ore 12:00** si terrà, presso il proprio studio, la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA**, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., tramite il gestore della vendita telematica la società **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.** sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), della piena proprietà del seguente immobile:

**Lotto unico:** fabbricato ad uso civile sito in Comune di Abbasanta, via Vittorio Veneto n. 12, distinto in catasto fabbricati al foglio 28, particella 700, subalterno 6, piano T/1, categoria A/2, classe 2, vani 6,5, superficie catastale totale mq 168, totale escluse aree scoperte mq. 165, rendita catastale euro 258,49.

L'immobile, allo stato, risulta occupato dal debitore.

L'immobile, in condizioni generali discrete, necessita di opere di manutenzione della copertura e presenta alcune difformità ed abusi solo in parte sanabili.

L'immobile è privo di titolo edilizio originario in quanto antecedente al 1968.

**Prezzo base: euro 40.345,60** (prezzo di stima già ridotto del 5% ex art. 568, comma II)

**Aumento minimo: euro 800,00**

**Offerta minima ammissibile: euro 30.259,20**

**Le offerte di acquisto dovranno essere presentate con le modalità sotto indicate entro le ore 13:00 del giorno 14 gennaio 2025.**

\*

Gli interessati all'acquisto -escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge- i quali devono comprendere e parlare la lingua italiana, dovranno **presentare le offerte di acquisto esclusivamente in via telematica**, sul modello precompilato reperibile all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche, secondo le specifiche tecniche già pubblicate dal Ministero della Giustizia e pubblicate sul relativo sito, seguendo le istruzioni di cui al manuale per l'utente, il cui link è il seguente:

[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). Si specifica quanto segue: **1)** la domanda/offerta di acquisto potrà essere presentata soltanto in via telematica; **2)** l'inoltro dell'offerta in via telematica avverrà tramite link reperibile presso il Portale Vendite Pubbliche o presso il sito del gestore della vendita telematica **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.** sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it); **3)** il manuale dell'utente per la presentazione dell'offerta è reperibile al link sopra già indicato e, comunque, ove lo stesso non risulti attivo sul sito del Ministero della Giustizia, sezione documenti, o del Portale delle Vendite Pubbliche, sezione FAQ.

**L'offerta a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente** ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico di certificatori accreditati, trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art.12 comma 5 del D.M. n.32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati per mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12, comma 4 e dell'art.13 del D.M. n.32/2015 con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta.

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).

Ai sensi dell'art.12 D.M. 32/2005, **l'offerta di acquisto dovrà dunque contenere:** **a)** i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o partita iva, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo il disposto di cui all'art.579 c.p.c.). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente -o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica- da uno dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. 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 Standardization*- 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, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo di ammissibilità dell'offerta, ed il termine per il relativo pagamento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), 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. 32/2015.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- a) copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione dei beni;
- 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 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;
- e) la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente "cauzioni" intestato alla **procedura esecutiva immobiliare n. 23/2022 dell'importo della cauzione, da cui risulti il numero di CRO** (codice riferimento operazione) ed il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- f) la richiesta di agevolazioni fiscali "c.d. prima casa" -se avente diritto- mediante il modulo dell'Agenzia dell'Entrate, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- g) copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione se il soggetto offerente è minorenne;
- h) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento, come certificato del registro delle imprese, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifica i poteri;
- i) l'indicazione del prezzo offerto a pena di esclusione. L'offerta potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, in misura non superiore ad un quarto; tuttavia, ove l'offerta sia inferiore e siano state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita ed il bene verrà assegnato ai sensi degli artt.588 e ss cpc;
- l) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'**esame delle offerte** ed alla gara tra gli offerenti si procederà con modalità telematiche. 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 le modalità "Sincrona Telematica" secondo la definizione di cui all'art.2 comma 1 lett. f) del D.M. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate, tramite e-mail, al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Nel corso della gara tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato l'aumento minimo sul prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato. La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi **tre minuti** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Ove pervenga offerta pari o superiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita l'immobile sarà senz'altro aggiudicato; se il prezzo offerto è al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto verrà effettuata l'aggiudicazione a condizione che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze ai sensi dell'art.588 cpc..

In caso di più offerte valide, si procederà in ogni caso 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 un quinto nelle vendite senza incanto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, qualora non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita, verrà disposta l'aggiudicazione in favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini della individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi, dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita, ma si procederà all'assegnazione.

Ove sia stata presentata istanza di assegnazione del bene staggito nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, se all'esito dell'esperimento non siano state presentate offerte o queste siano inferiori (anche all'esito della gara tra più offerenti) al prezzo base, l'aggiudicazione verrà effettuata al prezzo base stabilito per l'esperimento della vendita per cui è stata presentata.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

**L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile**, salvo che: a) il giudice ordini l'incanto: b) siano decorsi centoventi giorni dalla presentazione dell'offerta ed essa non sia stata accolta.

**La cauzione** per la partecipazione alla gara, dell'importo **pari al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto e/o di mancato versamento del prezzo nei termini previsti in caso di aggiudicazione, **dovrà essere versata in via telematica** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente cauzioni, in essere presso la Banca Nazionale del Lavoro Agenzia di Oristano, intestato alla **procedura esecutiva immobiliare 23/2022** ed avente il seguente IBAN: **IT31T 01005 17400 00000 0010376**, indicando come unica causale "ASTA", senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura.

La ricevuta del bonifico bancario dovrà essere allegata all'offerta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità in corso di validità. Ove la cauzione non risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta l'offerta sarà esclusa. Al fine di evitare che al momento di apertura delle buste la cauzione non risulti versata e pertanto l'offerta dichiarata inammissibile, **il versamento della cauzione dovrà essere effettuato con congruo anticipo rispetto allo svolgimento della gara - tendenzialmente cinque giorni prima**. In ogni caso la procedura non sarà responsabile dell'eventualità in cui, al momento della gara, non risulti accreditata la cauzione, pur 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 pertanto non potrà farsi luogo a restituzione della cauzione con altri mezzi e con accrediti su conti correnti differenti da

quello di provenienza delle somme. Ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

L'offerta presentata non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita o se l'importo offerto è inferiore ad oltre un quarto del prezzo base o se l'offerente non presta la cauzione con modalità stabilite nel presente avviso o se presta la cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo offerto. L'offerente dovrà procedere al **pagamento del bollo dovuto per legge pari a euro 16,00 in modalità telematica**, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

In caso di aggiudicazione il saldo prezzo, unitamente al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma dell'art. 2 del D.M. n.227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, dovranno essere versati esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 0010377 intestato alla procedura n. 23/2022 Es. Imm., in essere presso la Banca Nazionale del Lavoro Agenzia di Oristano le cui coordinate bancarie sono le seguenti: IBAN **IT08U 01005 17400 00000 0010377**, nel termine di 120 giorni dalla aggiudicazione, salva indicazione di minore termine da parte dell'offerente risultato aggiudicatario. Il termine non è prorogabile e non è soggetto alla sospensione feriale. Eventuali offerte che indicassero per il versamento del saldo un termine superiore a 120 giorni saranno inammissibili.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi agli istituti di credito il cui elenco sarà reperibile negli uffici della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale Civile di Oristano.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U.B. 16 luglio 1905, n°646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n°7, ovvero ai sensi dell'art.38 del Decreto Legislativo 10 settembre 1993 n°385, nella presente procedura a favore del Creditore Fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art.41 del citato Decreto Legislativo, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito. L'aggiudicatario separato legalmente o divorziato dovrà depositare, nel termine previsto per il versamento del saldo, copia del relativo atto.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 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 anche di carattere condominiale, servitù attive e passive; 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, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni 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 - 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, 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. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

-----

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma del geom. Giovanni Cesare Caria, la quale deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso riferimento anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene. Tale relazione è disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.cagliari.astagiudiziaria.com](http://www.cagliari.astagiudiziaria.com) e [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), inserendo il numero e l'anno della procedura. Per visionare l'immobile si dovrà fare richiesta al Custode Giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie, prenotando la visita direttamente dal Portale delle Vendite Pubbliche. Maggiori informazioni relative alla vendita potranno richiedersi al professionista delegato Avv. Paola Corrias, previo appuntamento **via mail** all'indirizzo [avvpaolacorrias@tiscali.it](mailto:avvpaolacorrias@tiscali.it) o **telefonico** al nr. 0783 210004 o al nr. 3487994937.

Oristano, 25.10.2024

Il professionista delegato

Avv. Paola Corrias