

**TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO**

**AVVISO DI VENDITA DELEGATA SENZA INCANTO**

**Esperimento di vendita n. 1**

**Vendita telematica con modalità sincrona ex art. 490, 570 e 591bis c.p.c.**

Il professionista delegato Avv. Milena Figus, con studio in Santa Giusta, via Giovanni XXIII n. 78, visto il provvedimento di delega ex art. 591 bis c.p.c. emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Oristano, Dott. Andrea Bonetti, in data 09.01.2025 nella procedura esecutiva immobiliare n. 43/2023 con il quale è stata disposta la vendita del compendio immobiliare pignorato meglio identificato nella relazione di stima del geom Massimo Solinas in atti

-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.

**DETERMINA**

Ai sensi dell'art. 591 bis c. 2° n. 1 e del provvedimento reso dal G.E. in data 09.01.2025, il prezzo di vendita del compendio pignorato, in calce descritto in € 226.713,00 (euro duecentoventiseimilasettecentotredici/00), OFFERTA MINIMA € 170.034,75 (euro centosettantamilatrentaquattro/75), aumento minimo in caso di gara € 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00);

**FISSA**

- termine agli interessati all'acquisto sino alla data del **26 giugno 2025, 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
- 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 del Gestore della Vendita Telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A sulla piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), raggiungibile tramite il link <https://venditepubbliche.giustizia.it>, per il giorno **27 giugno 2025, ore 17: 00;**

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

LOTTO UNICO: Piena proprietà dell'immobile residenziale del tipo villino ubicato nella zona centro occidentale della borgata marina di Porto Alabe in Comune di Tresnuraghes (OR) alla Via Cala degli Albatros n. 1, censito nel NCEU al foglio 1 Particella 1442, Categoria A/2, Consistenza 7,5 vani. L'unità immobiliare è stata costruita sull'area al foglio 1 Particella 1442 Ente Urbano, Consistenza 4 are 91 centiare. L'abitazione in oggetto si compone di 6 vani abitabili al piano terra e di 2 vani non residenziali, W.C. e veranda al piano seminterrato. Si precisa che il seminterrato, avendo un'altezza interna inferiore ai 2,70 m non può avere funzione residenziale.

Annessa vi è un'area cortilizia su più livelli della superficie di circa 377,00 mq oltre a una tettoia di circa 16 mq, realizzata in parte in assenza di titolo edilizio.

Il bene confina a Nord con il mappale 1427, di proprietà di terze persone, a ovest col mappale 2095, spiaggia del Demanio, a sud col mappale 1103, terreno ineditato di proprietà di altra ditta, a est col mappale 1309, piazza pubblica del Demanio.

Il bene è stato realizzato in seguito alla Concessione Edilizia N. 86 del 09.08.1972 (pratica edilizia N.53/1972) rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Tresnuraghes.

La relazione peritale in atti ha riscontrato delle irregolarità urbanistiche e degli abusi edilizi in parte sanabili ed in parte non sanabili sia nel seminterrato che al piano terra. Nel seminterrato vi è una diversa distribuzione interna, la modifica di alcune altezze interne, l'ampliamento della veranda e la modifica della destinazione d'uso. Al piano terra vi è una sensibile differenza tra la superficie coperta dichiarata in progetto e la superficie rilavata, inoltre le altezze interne hanno subito degli incrementi, alcuni rientranti nella tolleranza costruttiva del 2%, per cui sarà necessario effettuare un accertamento di conformità che risani le difformità sopra elencate. Dette difformità possono essere in parte sanate, ad esclusione della veranda sopraccitata da demolire parzialmente, con un costo di circa € 9.000,00 a carico dell'aggiudicatario, importo detratto dal valore di vendita.

E' stato rilasciato il nulla osta della licenza di abitabilità in data 18.07.1973

L'immobile rientra all'interno della fascia di 300 metri dalla linea della battigia, per cui sussistono i vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004 art. 142 – comma 1, lett. a), L.R. 45/1989 - art.10-bis – comma 1, lett. a) ed i vincoli del PAI Sardegna - Mappa del pericolo geomorfologico (PAI\_PGRA) – Zona Hg4 Disciplina delle aree di pericolosità molto elevata da frana.

**L'IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA È LIBERO.**

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL' OFFERTA**

**Deposito delle offerte**

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.

**L'offerta d'acquisto**, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., 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, u.c., c.p.c., e saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratori legali).

Gli interessati devono presentare domanda di partecipazione esclusivamente in via telematica sul modulo precompilato reperibile all'interno del Portale ministeriale. L'inoltro delle offerte in via telematica avverrà tramite il 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.

**L'offerta d'acquisto ai sensi dell'art. 12, DM 23/2005**, dovrà essere predisposta 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: [https://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_26\\_1.wp?previousPage=pst\\_26&contentId=DOC4003](https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003).

Il manuale per l'utente in ogni caso, ove lo stesso non risulti attivo è altresì reperibile sul sito del Ministero della Giustizia, sezione documenti o del Portale delle Vendite Pubbliche, sezione FAQ.

L'offerta dovrà contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con 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 di cui all'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 identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della vendita; 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 del CRO del bonifico effettuato sul c/c intestato alla procedura 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 quella di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste DM 32 del 2015 o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32 del 2015; p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, che dovrà essere allegata all'offerta; q) a pena di inammissibilità dell'offerta si dovrà, inoltre, allegare dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007), il cui modello è reso disponibile sul sito del Tribunale di Oristano. Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese. In caso di mancata trasmissione della integrazione l'offerente è reso edotto che - sotto la propria responsabilità - si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario, sul conto corrente "cauzioni" intestato al Tribunale di Oristano, dell'importo della

cauzione, da cui risulti il numero di CRO (codice di riferimento operazione) ed il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") – se avente diritto- mediante il modulo dell'Agenzia delle Entrate, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- 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.

- copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

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.

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.

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.

#### **Modalità di trasmissione dell'offerta**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – i quali dovranno comprendere e parlare la lingua italiana, dovranno presentare le offerte irrevocabili di acquisto ed i documenti allegati esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere 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@giustiziacerit.it.

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.

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.

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.

Ai sensi dell'art. 14 del DM 23/2005, 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'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.

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).

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.

#### **Mancato funzionamento dei servizi informatici**

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero, ai sensi dell'art 15 del DM 23/2005, 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.

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.

#### **Pagamento del bollo digitale**

L'offerente, salvo che ne sia esentato ai sensi di legge, deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", con carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione delle offerte telematiche" reperibile all'indirizzo web già sopra indicato.

#### **Versamento della cauzione**

La cauzione pari al 10 % del prezzo offerto dovrà essere versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente in essere presso la Banca Nazionale del Lavoro Agenzia di Oristano, intestato alla procedura, (R.ES OR I/43/2023) alle seguenti coordinate **IBAN: IT 37 F 010 05 17400 0000 000 10715**, indicando come unica causale "ASTA", senza ulteriore specificazione di dati identificativi della procedura e deve essere allegata all'offerta. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto e/o di mancato versamento del prezzo nei termini previsti, in caso di aggiudicazione.

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

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

All'esito della gara verranno restituite agli offerenti non aggiudicatari le cauzioni versate, al netto degli eventuali oneri bancari, 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.

### **Svolgimento della 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di unica offerta, se l'offerta è di importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

L'offerta potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita con riduzione massima del 25% del prezzo base a condizione che non vi siano serie 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.

Ove, peraltro, l'offerta sia inferiore al prezzo base 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. c.p.c.

In caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, non essendo ammesso l'aumento di quinto nelle vendite senza incanto.

Qualora si dovesse procedere 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, c. 1, lett. F) del DM 23.02.2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato tramite e-mail al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi 3 (tre) minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. Nel corso della gara tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo non inferiore al 2% del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato. Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'immobile verrà aggiudicato, salvo non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, in favore del miglior offerente, oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà 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 è 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.

### **Pagamento del prezzo**

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione, oltre agli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, oltre all'IVA se dovuta, nonché i 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 verranno comunicati dal delegato all'indirizzo pec risultante nell'offerta di partecipazione, con la precisazione che le somme residue verranno restituite all'aggiudicatario al momento della definizione della procedura

Il saldo prezzo e tutto quanto sopra indicato dovrà essere versato, **PERENTORIAMENTE**, nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione (non soggetto a sospensione feriale) esclusivamente mediante bonifico sul c/c intestato alla procedura alle seguenti coordinate **IBAN IT 37 F 010 05 17400 0000 000 10715**.

Eventuali offerte che includessero per il versamento del saldo prezzo e degli oneri di vendita un termine superiore a 120 giorni saranno considerate inammissibili. Il termine non è prorogabile, ma è soggetto alla sospensione feriale. In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà l'importo versato a titolo di cauzione.

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 alternativa, il delegato provvederà a fare versare il saldo prezzo direttamente sul conto corrente della procedura; di seguito il delegato, una volta calcolate approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere, provvederà a versare la quota ex 41 tub al creditore fondiario.

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

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

Entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare presso il Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di Credito.

Se l'aggiudicatario è una società con il saldo si deposita anche una copia dello statuto ed un certificato di vigenza o certificato di iscrizione alla Camera di Commercio.

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

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

### **RENDE NOTO CHE**

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

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. La vendita avverrà a corpo e non a misura, e le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita 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 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.

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a spese e cura della procedura. Dalla relazione notarile e dalla perizia di stima in atti, alle quali si rinvia per maggiori dettagli, risulta che l'immobile è gravato dalle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 06/11/2013 RP. 819 RG. 10671;
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 26/00/2023 RP. 799 RG. 11058;
- Decreto di sequestro conservativo trascritto in data 01/12/2021 RP. 10135 RG. 12899;

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

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima in atti, la quale deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. Il succitato elaborato peritale è consultabile presso lo studio del professionista delegato (previo appuntamento telefonico al n. 0783/350562), sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.cagliari.astagiudiziaria.com](http://www.cagliari.astagiudiziaria.com), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) oppure su <https://pvp.giustizia.it/pvp/> inserendo il numero e l'anno della procedura.

Per visionare l'immobile si dovrà fare richiesta al Custode Giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie con mail da inviare a [visite.ivgoristano@gmail.com](mailto:visite.ivgoristano@gmail.com).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore della vendita telematica.

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.cagliari.astagiudiziaria.com](http://www.cagliari.astagiudiziaria.com);
- pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", a cura della società Aste Giudiziarie In linea S.p.A., sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it), [www.subito.it](http://www.subito.it).
- pubblicazione di un annuncio sui social media "Facebook" e "Instagram" all'interno della pagina dedicata alle vendite giudiziarie del Tribunale;
- notifica dell'avviso di vendita ai creditori e al debitore.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Santa Giusta- Oristano, lì 05.03.2025

Il Delegato alla vendita  
Avv. Milena Figus