



R.ES. 11/2024

TRIBUNALE DI ORISTANO

AVVISO DI VENDITA N. 4

Vendita con modalità sincrona telematica

ex art. 2, comma 1, lett. f) del D.M. 23.02.2025 n. 32

Il professionista delegato **Dott.ssa M. Margherita Zoccheddu** con studio in Oristano, Via Einaudi n.19, nella procedura esecutiva **R.ES. n. 11/2024**, in forza di provvedimento di delega ex art. 591 bis c.p.c. emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Oristano in data 21.03.2025, con il quale è stata disposta la vendita dell'immobile pignorato meglio identificato nella relazione di stima in atti,

AVVISA

che in data **9.6.2026 alle ore 10:30**, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, si terrà la vendita telematica del seguente immobile:

LOTTO UNICO: Immobile in Nurachi, Via Enzo Ferrari snc piano T, composto da capannone, locale accessorio e area cortilizia. Identificato al Catasto Fabbricati del comune di Nurachi come segue:

- Foglio 3, particella 1130, subalterno 1, cat. D/8, rendita catastale € 1.494,50;
- Foglio 3, particella 1130 subalterno 2, cat. A/3, consistenza 5 vani, rendita catastale € 271,14;
- Foglio 3, particella 1130 sub 3, area comune ai sub. 1 e 2.

L'immobile è occupato dall'esecutato che vi risiede.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa agli atti della procedura, a firma del Geom. Salvatore Isu, consultabile sul sito internet del gestore della vendita telematica, sul PVP e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.cagliari.astagiudiziaria.com.

Prezzo base € **55.900,00** Prezzo minimo € **41.925,00**. Aumento minimo € **1.000,00**.

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 è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di

adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 06.06.2001 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. Saranno cancellate a spese e cura della procedura le formalità pregiudizievoli esistenti al momento della vendita, attualmente: ipoteca iscritta il 17.12.1991 nn. 6408/835; ipoteca in rinnovazione iscritta il 18.11.2011 nn. 6737/900; atto di pignoramento trascritto il 12.03.2024 nn. 1682/1426. Quando l'immobile è occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare la liberazione non potrà essere disposta prima della pronuncia del decreto di trasferimento salvo quanto previsto dal c. 9 art. 560 c.p.c. L'ordine di liberazione è emesso, ai sensi dei commi 8 e 10 dell'art. 560 c.p.c., dal giudice contestualmente al decreto di trasferimento ed è attuato dal custode, salvo esonero dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, compreso il compenso spettante a norma del D.M. n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

L'offerente dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, in via telematica esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a “R.ES. OR I/11/2024” IBAN: IT88 Y010 0517 4000 0000 0010 777, con causale “ASTA”. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, in quanto l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Il bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo (tendenzialmente almeno 5 giorni lavorativi prima) rispetto alla data fissata per la gara, onde evitare che al momento di apertura delle buste la cauzione non risulti accreditata sul conto e l'offerta sia considerata inammissibile. La procedura non è responsabile dell'eventualità che, al momento della gara, non risulti accreditata la cauzione, seppure già versata.

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari esclusivamente e inderogabilmente mediante bonifico con accredito sul conto corrente di provenienza della cauzione, che dovrà essere precisamente indicato nel modulo di offerta.

Presentazione delle offerte

Le offerte per la vendita senza incanto dovranno essere presentate entro le ore 13:00 del 8.6.2026 esclusivamente in modalità telematica. L'offerta dovrà essere redatta 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 consultabile al seguente link http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003 (sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”); 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 è irrevocabile e si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna della PEC da parte del gestore di posta elettronica del Ministero della Giustizia. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma. c.p.c.; saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

L'offerta dovrà contenere, ai sensi dell'art. 12 D.M. 32/2005:

i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; copia del documento di identità e **codice fiscale** dell'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.** Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale dell'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o altro 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;

- a) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- b) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- c) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- d) la descrizione del bene;
- e) l'indicazione del referente della procedura;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto (che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base) e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- h) 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 5 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste o, in alternativa, quello di cui al comma 4

(questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della giustizia le formalità di cui all'art. 13, c. 4 del D.M. n.32/2015);

- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal succitato regolamento D.M. 32/2015.

All'offerta dovranno essere allegati:

- 1) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- 2) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- 3) 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;
- 4) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- 5) **la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;**
- 6) l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");
- 7) se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 8) se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministratore di sostegno, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- 9) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

Svolgimento della gara

Nella data e all'ora fissata per la vendita telematica, il delegato procederà all'apertura delle buste telematiche. La partecipazione degli offerenti avrà luogo tramite il sito www.astatelematiche.it, accedendo all'area riservata con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute, tramite email, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa verrà 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 provvederà all'aggiudicazione qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara fra gli offerenti con la modalità SINCRONA TELEMATICA sulla base dell'offerta più alta. La gara avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato, a mezzo 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 un aumento minimo, stabilito dal professionista delegato, che non potrà essere superiore al 2% del prezzo indicato nell'avviso di vendita. La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti (mancanza di offerte in aumento), 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. 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. In caso di più offerte dello stesso valore dispone la vendita in favore del primo offerente.

Pagamento del prezzo

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (termine NON soggetto alla sospensione feriale di cui all'art. 1 legge 7 ottobre 1969, n. 742), mediante bonifico bancario sul conto intestato a “procedura RES. OR I/11/2024” IBAN: IT88 Y010 0517 4000 0000 0010 777. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario il 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 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 l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere, provvederà a versare la quota ex art. 41 T.U.B. al creditore fondiario.

In caso di mancato versamento di quanto dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor tempo indicato nell'offerta, ovvero per l'omessa dichiarazione ex art. 585, 4° comma c.p.c., il delegato darà tempestivo avviso al giudice,

con conseguente revoca dell'aggiudicazione e perdita dell'importo versato a titolo di cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

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, non essendo ammesso l'aumento di quinto nelle vendite senza incanto.

Disposizioni funzionali alle verifiche antiriciclaggio

1. Ai sensi dell'art. 585, ultimo comma c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potranno utilizzarsi i modelli "antiriciclaggio persona fisica" o "antiriciclaggio persona giuridica" resi disponibili sul sito del Tribunale di Roma, "sezione esecuzioni immobiliari" sotto "modulistica"), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;
2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° comma c.p.c, il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;
3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° comma c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, alleggerà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, 4° comma c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali – il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio – sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma dei legge, non dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il giudice).

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

Pubblicità legale

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, unitamente alla perizia di stima e all'ordinanza di delega:

- ✓ sul Portale delle Vendite Pubbliche, almeno 60 giorni prima della data della vendita;
- ✓ Sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.cagliari.astagiudiziaria.com, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;

Sarà, inoltre, pubblicato almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea spa, un annuncio sui siti internet Casa.it, Idealista.it, bakeca.it, subito.it, tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” e sui social media “Facebook” e “Instagram”.

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso l'Istituto di Vendite Giudiziarie di Tempio, tel. 079 630505, e-mail ivg.oristano@gmail.com, ovvero presso lo studio del professionista delegato Dott.ssa Maria Margherita Zoccheddu, tel. 0783 212271, e-mail: studio.zoccheddu@gmail.com.

Per visionare l'immobile è possibile inviare email al custode all'indirizzo visite.ivgoristano@gmail.com

Per supporto tecnico è possibile contattare il gestore della vendita telematica al numero 0586/20141.

Oristano, li 26 marzo 2026

Il professionista delegato

Dott. ssa M. Margherita Zoccheddu