



TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO QUARTO ESPERIMENTO DI VENDITA

VENDITA CON MODALITA' "SINCRONA TELEMATICA"
EX ART. 2, COMMA 1, LETT. F) DEL DM 23.02.2015 N. 32

Il professionista delegato Dott.ssa Costantina Dasara con studio in Terralba, Via Azuni ed in Sassari, Via Rolando n. 16, Tel. 340 0038853, in forza di provvedimento di delega ex art. 591 bis c.p.c. emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Oristano nell'udienza del 05 maggio 2023, nella procedura esecutiva immobiliare n. 48/2022 R.Es., con il quale è stata disposta la vendita del compendio immobiliare pignorato meglio identificato nella relazione di stima in atti,

AVVISA

che il giorno **13 (Tredici) giugno 2024 alle ore 12:00** si terrà la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA tramite il gestore della vendita telematica la società **Edicom** raggiungibile tramite il link <https://garavirtuale.it>, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. del seguente bene immobile:

Lotto unico: *quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile residenziale, sito in Terralba (OR), via Tharros n. 13, piano T-1, identificato al N.C.E.U del predetto comune al Foglio 7 mapp. 1438 sub.1, Categoria A/2, , meglio descritto nella relazione di stima in atti.*

L'immobile presenta delle NON conformità edilizie e catastali che possono essere regolarizzate come meglio precisate nella relazione di stima in atti.

L'immobile è occupato, come meglio precisato nella relazione di stima in atti.

- **Prezzo base** di vendita del compendio pignorato: **Euro 120.927,00** *(ai sensi dell'art. 568, comma secondo, c.p.c.);*
- **Prezzo minimo di ammissibilità dell'offerta:** **Euro 90.696,00;**
- **Aumento minimo:** **Euro 2.000,00;**

Il tutto come meglio specificato nella perizia estimativa in atti consultabile all'indirizzo www.astegiudiziarie.it, www.cagliari.astagiudiziaria.com, e <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona ex D.M. 32/2015 ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano 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, 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.

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. Dal certificato ipotecario e dalla perizia di stima in atti, alle quali si rinvia per maggiori dettagli, gli immobili risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria – a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Oristano il 19/01/2011 reg. gen. 257, reg. part. 28;
- pignoramento trascritto ad Oristano il 14/10/2022, reg. gen. 5993, reg. part. 4848.

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 deve 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. Ove l'immobile non sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, né occupato da terzi muniti di titolo opponibile alla procedura, invece, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esenti.

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

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet del gestore della vendita telematica.

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

Presentazione delle offerte

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).

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **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" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale <https://www.garavirtuale.it> del gestore della vendita telematica **Edicom**.

Le offerte di acquisto, predisposte secondo le specifiche tecniche già pubblicate dal Ministero della Giustizia e pubblicate sul relativo sito, potranno essere presentate 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. Il manuale per l'utente per la presentazione dell'offerta è altresì reperibile sul sito del Ministero della Giustizia, sezione documenti, o del Portale delle Vendite Pubbliche, sezione FAQ.

L'offerta potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto come sopra indicato.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità indicate, entro le ore 13,00 del giorno 12 (Dodici) giugno 2024, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

L'offerta d'acquisto è irrevocabile

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) e 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 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 e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4, o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento D.M. 32 del 2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento D.M. 32 del 2015.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile del bonifico) tramite bonifico bancario, sul conto cauzioni intestato al Tribunale di Oristano, dell'importo della cauzione,
- l'indicazione del 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 il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- 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;
- copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- 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*.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

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).

Versamento della cauzione:

La cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata in via telematica, esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni **“RES OR I/48/2022”**, **IBAN: IT12 R010 0517 4000 0000 0010 283** con unica causale “ASTA” (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura);

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto e/o di mancato versamento del prezzo nei termini previsti, in caso di aggiudicazione. L'offerta presentata è irrevocabile.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente CAUZIONI intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Pertanto, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. 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;

La procedura non è responsabile dell'eventualità che, 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, per cui non potrà farsi luogo a restituzione della cauzione con altri mezzi e con crediti su conti correnti differenti da quello di provenienza delle somme.**

Svolgimento della gara

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite **il gestore della vendita telematica, la società Edicom, sul portale <https://www.garavirtuale.it>**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato **solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita**

telematica, sopra indicati.

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.

Si procederà ad aggiudicare l'immobile ove pervenga offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto 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.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara, sulla base dell'offerta più alta, 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 (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo) secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f) del D.M. 23.2.2015, n. 32. La gara, quindi, 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).

Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo, che non potrà essere superiore al 2% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita e come sopra indicato. La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi 3 (tre) minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Se la gara non potesse aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), e si ritenga non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si disporrà l'aggiudicazione in favore del migliore offerente, oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, si disporrà la vendita 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 e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Pagamento del prezzo

In caso di aggiudicazione, **il saldo prezzo nonché gli ulteriori oneri, diritti, spese e imposte conseguenti alla vendita (compreso la metà del compenso spettante al professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D.M. n. 227 del 15 ottobre 2015 pubblicato in G.U. il 24.02.2016) dovranno essere versati mediante bonifico**

con accredito sul conto corrente intestato alla procedura: RES OR I/48/2022 – IBAN: IT63 T010 0517 4000 0000 0010 285.

Il professionista delegato, avrà cura di comunicare con sollecitudine, ai recapiti indicati dall'aggiudicatario, le modalità ed i termini di versamento del saldo prezzo e degli oneri (imposte)/spese/competenze di trasferimento. 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)**), salva indicazione di minore termine da parte dell'offerente risultato aggiudicatario. Eventuali offerte che indicassero per il versamento del saldo prezzo un termine superiore a 120 giorni sono da considerarsi inammissibili. Il termine di 120 giorni non è prorogabile. 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, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro/IVA, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 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.

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.

Maggiori informazioni relative alle modalità, termini e condizioni della vendita, nonché alla descrizione dell'immobile, potranno essere fornite presso lo studio del professionista delegato al n. 340 0038853, al Custode Giudiziario IVG al tel. 079.630505 e reperite sul sito www.garavirtuale.it nonché sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Dott. Ing. Stefano Castori, 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. 3400038853), sul sito www.astegiudiziarie.it, www.cagliari.astagiudiziaria.com, 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.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Edicom al seguente recapito:

- telefono: 041 8622235.

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

Rilevato che entro trenta giorni dalla ordinanza di vendita nessuno dei creditori interessati ha fatto istanza al professionista delegato per la pubblicazione per estratto sul quotidiano "L'UNIONE SARDA", da effettuarsi almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, la pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

1. pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita ed ella perizia depurata dei dati sensibili sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, da effettuarsi almeno 60 giorni prima della data della vendita;
2. pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia depurata dei dati sensibili sul sito internet www.astegiudiziarie.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;
3. pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia depurata dei dati sensibili sui siti internet www.cagliari.astagiudiziaria.com e www.astagiudiziaria.com, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, in conformità e secondo le condizioni di cui alla Convenzione stipulata in data 23.04.2013 tra il Presidente del Tribunale di Oristano e l'I.V.G. Sardegna;
4. pubblicazione di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea Spa, sui siti internet Casa.it, Idealista.it, www.bakeca.it, www.subito.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura della società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati.

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

Sassari, 26 marzo 2024.

Il professionista delegato
Dott.ssa Costantina Dasara

