

R.E. N. 38/2022

TRIBUNALE DI ORISTANO

QUINTO AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
ex art. 570 c.p.c. e segg.

Il professionista delegato Avv. Maurizio Santarelli visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Oristano Dr. Andrea Bonetti, in data 17.05.2024, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., rinnovata in data 16.10.2025, nella procedura esecutiva immobiliare portante il n. di RE 38/2022.

* * *

Verificata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante agli atti;

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.p.c., il prezzo di vendita del compendio immobiliare pignorato, in calce descritto (come da perizia di stima):

- lotto 1): prezzo base euro 73.154,56;
- aumento minimo euro 1.463,09 (2% prezzo base);
- possibilità di presentare un "offerta minima" con riduzione massima del 25% del prezzo base (pari ad euro 54.865,92)
- lotto 2): prezzo base euro 17.489,92;
- aumento minimo euro 349,79 (2% prezzo base);
- possibilità di presentare un "offerta minima" con riduzione massima del 25% del prezzo base (pari ad euro 13.117,44)

FISSA

Termine agli interessati all'acquisto sino alle ore 13.00 del giorno prima della vendita per il deposito di offerte da eseguirsi esclusivamente in via telematica tramite il link <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, o sul sito del gestore della vendita Società Edicom <https://www.garavirtuale.it/>, anche se le medesime, prudenzialmente, dovranno essere presentate **almeno cinque giorni prima**, al fine di evitare che la cauzione non risulti ancora versata in conto e quindi l'offerta, nel giorno della vendita, sia dichiarata inammissibile ed esclusa.

FISSA

l'udienza per la deliberazione sulle offerte e per la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. per il giorno **19.02.2026, ore 16.30 per il Lotto uno, e ore 18.00 per il lotto due**, solo con modalità telematiche sul sito <https://www.garavirtuale.it/>, alle condizioni indicate nel presente avviso.

DETERMINA

Le seguenti modalità di presentazione delle offerte e svolgimento della **vendita senza incanto SINCRONA**:

1

- gli interessati devono presentare domanda di partecipazione **esclusivamente in via telematica**.
- l'inoltro delle offerte, in via telematica, avverrà tramite il link <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, o sul sito della Società gestore della vendita Edicom <https://www.garavirtuale.it/>.
- l'offerta dovrà essere predisposta secondo le specifiche tecniche del Ministero della Giustizia, rinvenibili sul link:

http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003.

- in ogni caso, ove lo stesso non risulti attivo, sul sito del Ministero della Giustizia, sezione documenti o del Portale delle Vendite Pubbliche sezione FAQ.

L'offerta di acquisto dovrà essere depositata, entro il termine sopra indicato, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

L'offerta si intenderà 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, oltretutto utilizzando un certificato di firma digitale, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerta di acquisto è irrevocabile.

L'offerta, esclusivamente in forma telematica, potrà essere presentata, ad esclusione del debitore, unicamente dall'interessato all'acquisto (o dal legale rappresentante se trattasi di Società offerente) o da un suo avvocato, anche per persona da nominare ex art.579 c.p.c ultimo comma.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da presentatori diversi dai soggetti indicati.

L'offerta di acquisto ai sensi dell'art. 12, DM 32/2005, dovrà contenere:

i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva. 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, alla 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 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; **p)** la dichiarazione di aver preso espressa visione della Perizia di stima del bene in vendita.

All'offerta di vendita dovranno essere allegati: a) copia documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione dei beni; b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; 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 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; 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.

La cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con **causale "Asta"**) eseguito sul conto corrente cauzioni intestato alla procedura, alle seguenti coordinate:

- IBAN: IT39H 01005 17400 0000000 10532.

La quietanza 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 cauzioni al momento dell'apertura della busta telematica, l'offerta sarà dichiarata inammissibile e esclusa.

Al fine di evitare che al momento dell'apertura delle buste telematiche la cauzione non risulti versata o comunque accreditata sul conto cauzioni, è opportuno che il versamento della stessa sia eseguito, 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, non risulti accreditata la cauzione, seppure già versata.**

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

L'offerta potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto (c.d. OFFERTA MINIMA). Ove, peraltro, l'offerta sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione non si farà luogo alla vendita e il bene verrà assegnato ai sensi dell'art. 588 e ss c.p.c.

Qualora si dovesse procedere alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'articolo 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità **"SINCRONA TELEMATICA"**, secondo la definizione di cui all'articolo 2, c. 1, lett. F) del DM 23.02.2005 n. 32, ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste telematiche a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail). La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi **tre minuti** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

In mancanza di adesioni di tutti gli offerenti alla gara, 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 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 restituzione è inderogabile, e quindi non si potrà procedere al rimborso con altri mezzi o con accrediti su conti correnti diversi da quello di provenienza della somma.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione, degli oneri, diritti e spese di vendita (pari al 20% forfettario del prezzo di aggiudicazione, con la precisazione che le somme residue verranno restituite all'aggiudicatario al momento della definizione della procedura) nel termine di 120 giorni dalla aggiudicazione, esclusivamente mediante bonifico sul **c/c intestato alla procedura**, le cui coordinate IBAN sono le seguenti: **IT161 01005 17400 0000000 10533**.

L'aggiudicatario sarà tenuto **anche** al pagamento dei compensi spettanti al Delegato alla vendita, a norma del DM 227/15 per le attività di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà l'importo versato a titolo di cauzione, oltre le ulteriori conseguenze di legge previste anche dall'art. 587 c.p.c.;

Il termine non è prorogabile, e non è soggetto alla "sospensione feriale", e quindi durante il mese di Agosto di ciascun anno decorre.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche 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.

- se l'aggiudicatario è una società con il saldo si deposita anche una copia dello statuto e un certificato di vigenza o certificato di iscrizione alla Camera di Commercio.
- l'aggiudicatario separato legalmente/divorziato dovrà depositare, nel termine previsto per il versamento del 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.
- la vendita avviene nella 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 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.** Per conseguenza, 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;
- **l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura;**

- l'immobile, se non occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare, o da terzi muniti di titolo opponibile alla procedura, ma da terzi senza titolo, sarà liberato a cura del custode giudiziario, qualora non fosse stato già eseguita, come di regola, la liberazione antecedente alla vendita, e salvo che l'aggiudicatario non manifesti la volontà di avvalersi di un legale di fiducia;

- qualora l'immobile risulti occupato dal debitore o dal suo nucleo familiare, la liberazione non potrà essere disposta prima della pronuncia del decreto di trasferimento, e che a richiesta dell'aggiudicatario, 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 osservanza delle formalità di cui all'art.605 cpc.

- tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

- per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

- ove l'immobile sia gravato di ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concessa ai sensi del T.U. 16.07.1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 385/1993, "MUTUO/CREDITO FONDIARIO", l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto Fondiario mutuante (secondo le istruzioni che gli verranno fornite dal professionista delegato), ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 385/93, nel termine indicato nell'offerta (o in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione), la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto Fondiario per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, comunque comunicati dal professionista delegato, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già sopra indicate. Eseguito il predetto versamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare immediatamente l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di Credito presso lo studio del professionista delegato Avv. Maurizio Santarelli, anche con invio a mezzo mail/pec all'indirizzo avv.msantarelli@tiscali.it o avv.msantarelli@pec.it.

In tutti i casi per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica/consegna del decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto uno: Immobile sito nell'abitato del Comune di Abbasanta (OR) nella Via Raimondo Piras n. 32, costituito da un fabbricato unifamiliare di civile abitazione, con annesso cortile circostante di esclusiva pertinenza, che si sviluppa su tre livelli, un piano seminterrato, un piano terra e un primo piano collegati tra loro mediante una scala interna, per una superficie utile complessiva di 193,93 mq. Il piano seminterrato si compone di un locale di sgombero, di una cantina, di un bagno e di un garage, è stato inoltre realizzato un vano utilizzato come locale tecnico. Il piano terra si compone di un disimpegno d'ingresso, di un soggiorno - sala da pranzo, di una cucina e di un bagno collegati tra di loro da un disimpegno (nel quale è localizzato anche il vano scala), sono inoltre presenti tre verande coperte. Il primo piano si articola in tre camere da letto, un bagno e un disimpegno di collegamento (dove si trova anche il vano scala), sono inoltre presenti due balconi coperti.

L'immobile presenta delle difformità rispetto ai titoli autorizzativi, difformità sanabili mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, come stabilito in perizia di stima, per un importo complessivo di pratica pari ad € 6.000,00.

Identificazione catastale Comune di Abbasanta (OR):

- NCEU al foglio 28, particella 1713, categoria A/7 (abitazione in villini), della consistenza di 8 vani, di classe 2, con superficie catastale totale 215 m2 (totale escluse aree scoperte 204 m2) e con una rendita catastale di euro 702,38, indirizzo Via Raimondo Piras n.32, piano S-T-1;

Lotto due: immobile sito nell'abitato del Comune di Abbasanta (OR) nella Piazza Stazione n. 7 (nella visura catastale è indicato il civico 2), costituito da una unità immobiliare ad uso commerciale, facente parte di un fabbricato multipiano ad uso misto residenziale e commerciale. L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello al piano terra e si compone di un ampio ambiente a destinazione commerciale (con vetrina su strada), di un vano ripostiglio e di un bagno, per una superficie utile totale di 49,50 mq.

L'immobile è stato costruito prima dell'introduzione dell'obbligo di licenza edilizia ai sensi della Legge n° 1150/1942 e della Legge n° 765/1967 e come tale in assenza di titolo abilitativo edilizio originario. Pertanto non avendo elaborati progettuali agli atti a cui fare riferimento per confrontare lo stato attuale dei luoghi, possiamo affermare la conformità degli stessi.

Identificazione catastale Comune di Abbasanta (OR):

- al foglio 28 particella 3648 sub 18, categoria C/1 (negozi e botteghe), della consistenza 49 m2, di classe 5, con superficie catastale totale 56 m2, e con una rendita catastale euro 652,90, indirizzo Via Piazza Stazione n.2 (attualmente il numero civico è il 7), piano T;

La planimetria catastale non è conforme allo stato attuale dei luoghi occorre pertanto provvedere all'aggiornamento della stessa., così come occorre richiedere il certificato di agibilità, per un importo di spesa complessiva per detti adempimenti pari ad € 2.500,00, come specificato dal CTU nella sua relazione.

Gli immobili sono liberi, non occupati, nella piena disponibilità del debitore esecutato.

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Istituto Vendite Giudiziarie.

Per esame perizia dell'Ing. Simone Serra, planimetrie, fotografie, gli interessati possono visitare il sito internet <https://www.astegiudiziarie.it/> oppure <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Ulteriori informazioni su termini e condizioni della vendita, sull'immobile c/o il professionista Delegato oppure il Custode Giudiziario IVG al 079 630505.

Oristano lì 24.11.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Maurizio Santarelli