N. 4**/2023** R.es. imm.

TRIBUNALE DI ORISTANO

II AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato Avv. Maria Dina Tore , in forza del provvedimento di nomina del G:E. Dott. Andrea Bonetti ex art. 591 bis Cpc del 29 luglio 2024 e successiva autorizzazione del 9 gennaio 2025 della vendita compendio pignorato nel procedimento espropriativo iscritto al n.4/2023 R.es. promosso dalla LINK FINANZIARIA SRL quale mandataria della CRIO SPV 4 SRL con sede in Conegliano,

- Verificata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, ritenuta la sussistenza di tutti i presupposti di legge per fissare la vendita dei beni pignorati, visto l'art. 569 c.p.c.

AVVISA CHE

in data 10 settembre 2025 ore 17

si terrà la vendita senza incanto con modalità sincrona telematica, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., sul portale https://portalevenditepubbliche.giustizia.it o sul sito del Gestore Aste Giudiziarieinlinea Spa www.https://astetelematiche.it , del seguente bene:

LOTTO UNICO
costituito da quota 1/1 diritto di piena proprietà superficiaria di un appartamento per civile abitazione sito in zona D del Comune di Mogoro via Sa Struvina identificato al catasto fabbricati al f. 8 mappale 479 sub 2 cat. A/2 al piano I di vani 6, rendita catastale euro 371,85
Dal punto di vista urbanistico l'abitazione è parte di un immobile suddiviso in due proprietà. Ogni ulteriore intervento che dovesse comportare variazione dei parametri urbanistici (aumento di volumetria, aumento della superficie coperta ect.) deve essere rapportata all'intero lotto.
In caso di cambio di regime di assegnazione dovrà essere versata al Comune di Mogoro la quota capitale relativa al pagamento del complessivo del terreno che ammonta ad euro 4.938,86 come risulta dalla comunicazione del Comune di Mogoro del 23.12.2024 che sarà pubblicata unitamente alla documentazione della procedura esecutiva.
Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento a quanto indicato nella perizia di stima a firma dell'ing. Carla Madau anche in relazione agli oneri necessari per l'aggiornamento catastale della rappresentazione planimetrica dell'area scoperta.
L'immobile è privo di certificazione di agibilità. Sussistono delle difformità catastali sanabili ed altre urbanistiche insanabili.

Prezzo base: euro 61.440,00 (sessantunoquattrocentoquarantaeuro)

Aumento minimo: **euro 1220,00 (milleduecentoventieuro/00)**

L'offerta minima ammissibile potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato ridotto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della misura massima di un quarto pari a **euro 46.080,00 (quarantaseimilazerottantaeuro)**

/

FISSA

- termine agli interessati all'acquisto sino alla data del 9 settembre 2025 ore **13** per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 569 bis c. 3°, c.p.c., da eseguirsi esclusivamente in via telematica, -

DETERMINA

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

Gli interessati che devono comprendere e parlare correttamente la lingua italiana e 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 link reperibile presso il portale delle vendite **https://pvp.giustizia.it/pvp**, o presso il sito del gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea spa **www.astetelematiche.it** . L'offerta dovrà essere predisposta secondo le specifiche tecniche già pubblicate dal Ministero della Giustizia e pubblicate sul relativo sito, seguendo le istruzioni del Manuale per l'utente reperibile al seguente link: **http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003**, e, comunque, ove lo stesso non risulti attivo, sul sito del Ministero della Giustizia, sezione documenti o del Portale delle Vendite Pubbliche sezione FAQ.

L'offerta , 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 ultimo comma c.p.c.. Le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti su indicati (offerente o procuratore legale) saranno dichiarate inammissibili.

L'offerta di acquisto ai sensi dell'art. 12, D.M. 32/2015,dovrà essere redatta in lingua italiana e dovrà contenere:

a)il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo il disposto dell'art. 579 III comma c.p.c.). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; 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. 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 ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

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, a pena di esclusione, 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 non inferiore al 10% del prezzo offerto;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato sul c/c intestato alla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, 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) di aver preso visione della perizia di stima
La cauzione pari al 10 % del prezzo offerto dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "ASTA") (senza ulteriori specificazioni) sul conto corrente intestato alla procedura e dedicato alle cauzioni identificato con le seguenti coordinate **IBAN IT19N0100517400000000010645 la cui ricevuta dovrà essere allegata all'offerta** , unitamente alla fotocopia di un documento di identità in corso di validità e dei documenti sopra richiesti per l'offerente. Ove la cauzione non risulti accreditata sul conto cauzioni della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. Al fine di evitare che al momento dell'apertura delle buste la cauzione non risulti 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 sette 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.**
Per estratti di perizia, planimetrie, fotografie degli immobili gli interessati possono visitare il sito internet **https://pvp.giustizia.it/pvp**, oppure quello **https://www.astegiudiziarie.it**, inserendo il numero e l'anno della procedura.
L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta , ovvero, in mancanza entro centoventi giorni dalla aggiudicazione .
L'offerta potrà essere effettuata (c.d. OFFERTA MINIMA) anche con un ribasso non superiore al 25% rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita.
Ove, peraltro, l'offerta sia inferiore al prezzo base e sia stata presentata istanza 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 proceda 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 23.02.2015 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 a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail indicata nell'offerta).
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. La gara dovrà considerarsi chiusa quando sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.
In mancanza di adesioni degli offerenti alla gara, l'immobile verrà aggiudicato, salvo che il professionista delegato non ritenga che 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 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.
In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, dedotta la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cauzione, e degli oneri (imposte, spese, bolli ecc.) conseguenti l'aggiudicazione , nonchè la quota dei compensi del delegato relative alla fase del decreto di trasferimento, nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro il termine perentorio di 120 giorni dalla aggiudicazione esclusivamente mediante bonifico sul c/c intestato alla procedura alle seguenti coordinate IBAN**. IT 24 R 01005 17400 000000010649**

Eventuali offerte che includessero per il versamento del saldo prezzo 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. 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 unitamente all'importo dovuto a saldo dovrà essere depositata anche una copia dello Statuto e un certificato di vigenza o certificato di iscrizione alla Camera di Commercio. L'aggiudicatario separato legalmente o divorziato dovrà depositare, nel termine previsto per il versamento del saldo, copia del provvedimento di omologa o della sentenza. L'aggiudicatario che avesse richiesto di usufruire di agevolazioni fiscali dovrà depositare unitamente al saldo in originale il modulo dell'Agenzia delle Entrate in bollo debitamente compilato . Ai sensi dell'art.2, comma 7 del Decreto Ministeriale 15 ottobre 2015, n.227 sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso 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. In presenza di giustificati motivi il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente

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 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, è occupato dal debitore e sarà liberato a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non manifesti la volontà di avvalersi di un legale di fiducia.

Tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

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

°

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 del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

decreto di trasferimento.

La perizia di stima dei beni sopra descritti a firma dell'ing. C. Madau, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vizi, difetti, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, è consultabile sul sito **https://pvp.giustizia.it/pvp**, oppure quello **https://www.astegiudiziarie.it**, inserendo il numero e l'anno della procedura.
L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita ed alla nota del Comune di Mogoro del 23.12.24 sul sito internet del gestore della vendita telematica.
Per maggiori informazioni rivolgersi all' Istituto Vendite Giudiziarie Custode dei beni collegandosi al Portale delle Vendite Pubbliche o ai siti internet www.cagliari.astagiudiziaria.com o www.astagiudiziaria.com www.astegiudiziarie.it nonché sui Social Media Marketing (facebook e instagram) e sulla vetrina immobiliare permanente entrambi gestiti da Aste Giudiziarie inlinea Spa
La prenotazione per prendere visione dell'immobile dovrà essere effettuata tramite le modalità indicate nel Portale delle Vendite Pubbliche
Oristano, 3 giugno 2025

Il Professionista delegato

Avv. Maria Dina Tore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009