R.G. Es. Imm. 61/2024

TRIBUNALE DI ORISTANO
2° AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato Avv. Giorgio Ferrara con studio in Oristano, Via Luigi Canepa n°3, in forza del provvedimento di delega *ex* art. 591 *bis* c.p.c. emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Oristano dott. Andrea Bonetti in data 22/05/2026 con il quale è stata disposta, a mezzo del sottoscritto delegato, la vendita del Lotto Unico del compendio immobiliare pignorato meglio identificato nella relazione di stima in atti, nella procedura esecutiva immobiliare R. Es. n°61/2024 promossa da **ZEFIRO SPV S.r.l.** con socio unico, con sede in Milano, Via Soperga n. 9, C.F. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi 13596440969, rappresentata, in forza di procura rilasciata il 4 luglio 2024 in autentica del Notaio Dott. Ottavio Mennella, Notaio in Milano, Rep. n. 13.326, Racc. n. 10.531, registrata in Milano DP I il 4 luglio 2024 al n. 52037 serie 1T, **da AREC NEPRIX S.P.A.**, con sede legale in Milano, Via Soperga n. 9, C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi 10130330961, R.E.A. MI-2507951, rappresentata e difesa dall'Avv. Pierluigi Federici (FDRPLG82T02H501F), con Studio in Roma, Via Barberini n. 86.

°

Verificata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, accertato l'esatto adempimento degli incombenti 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 13/09/2023, il prezzo di vendita del compendio pignorato, in calce descritto in **€ 19.185,00 (euro diciannovemilacentottantacinque/00), OFFERTA MINIMA € 14.390,00 (euro quattordicimila-trecentonovanta/00), aumento minimo in caso di gara € 350,00 (euro trecentocinquanta/00);**

FISSA

– termine agli interessati all'acquisto sino alla data del **12 Gennaio 2027, ore 12:00** 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 Astegiudiziarie Inlinea (tramite il portale https://www.astetelematiche.it), raggiungibile tramite il link https://venditepubbliche.giustizia.it, per il giorno **13 Gennaio 2027, ore 16:30;**

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO:

Diritto posto in vendita: usufrutto per la quota di 1/2, vita natural durante (usufruttuario di

anni 59).

Bene: *appartamento a uso residenziale in Comune di Cuglieri (OR), Borgata Santa Caterina di Pittinuri, Via del Boschetto snc – piano terra composto da ingresso-soggiorno, tinello, disimpegno, bagno, cortile; piano primo e primo (soppalcato) : composto da: n.2 camere da letto e disimpegno.*

Dati catastali: *Catasto Fabbricati di Cuglieri, Foglio 67, particella 816, sub. 2, Cat. A/2, Cl. 1, vani 2,5, R.C. € 121,37.*

L'immobile confina a NORD-OVEST con la particella 922 (prospiciente la via del Boschetto), a NORD-EST con la particella 816 sub. 3, 4, 5, a SUD-EST con la particella 817 e a SUD-OVEST con la particella 308

L'immobile oggetto di vendita risulta **occupato** dalla parte esecutata.

Stato urbanistico-edilizio: Dall'esame della CTU emerge che da un'accurata ricerca effettuata nell'archivio dell'U. T. del Comune di CUGLIERI sono emerse solo le seguenti pratiche Edilizie ma non si è potuto risalire all'autorizzazione del progetto principale che ha originato l'immobile in Oggetto. Le pratiche rinvenute sono le seguenti:

– Concessione Edilizia - prat. n. 4/1958 – si è reperita solamente la richiesta allegata inerente la richiesta per sopraelevazione, senza elaborati grafici.

– Concessione Edilizia - prat. n. 53/1966 Reperita solamente la richiesta di ampliamento pratica senza elaborati grafici;

– Autorizzazione Edilizia - prat. n. 69/1980 – Si è trovato solamente l'Autorizzazione per l'esecuzione di un muro in tufo da effettuare nella parte retrostante a confine. Non è stato trovato alcun elaborato che indicasse l'Ubicazione e i confini interessati all'intervento;

– Autorizzazione Edilizia - prat. n. 79/1984 interventi di Manutenzione Straordinaria ove si richiedeva il permesso per poter edificare un muro di confine Vedasi allegato TAV. 3 BIS. Dal fascicolo è emersa una planimetria che non identifica l'ubicazione dell'intervento ma rappresenta una porzione di immobile che avrebbe similari misure rispetto alla struttura oggetto di contenzioso;

– Autorizzazione Edilizia - prat. n. 195/1987 - per rifacimento intonaco esterno;

– Concessione Edilizia - prat. n. 22/1991 - di cui si è trovato nel fascicolo senza alcun elaborato;

– Accertamento di Conformità - prat. n. 09/2014 pratica allegata nella tavola 3 bis con parere negativo da parte dell'Ufficio Tecnico. In riferimento alla stessa viene dato parere negativo in virtù dello stato di fatto rappresentato nella Concessione Edilizia n. 22 del11/04/1991 di cui non si trova il fascicolo.

La relazione peritale in atti ha evidenziato come lo stato dei luoghi presenti difformità. In particolare dall'estratto planimetrico esistente, attualmente risulta rappresentata la sola planimetria del Piano Terra con la situazione appartenente alla scheda del vecchio mappale 800 e non allineata con i vani e la destinazione d'utilizzo di alcuni di essi. Per maggiori approfondimenti e chiarimenti si consulti la CTU.

Le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale sono state indicate in CTU ed interamente detratte dal prezzo base.

Non risultano sussistere vincoli di servitù o Usi Civici. I vincoli gravanti sull'immobile sono meglio specificati nella relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio alla quale si rinvia.

DETERMINA

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

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.
Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta potrà 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).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. 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 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;
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, dovrà essere 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 espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
a/1) 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 a di 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;
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 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,

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) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, che dovrà essere allegata all'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale 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;

e) dichiarazione di aver preso visione della CTU e di accettarne il contenuto.

f) **A PENA DI INAMMISSIBILITÀ DELL'OFFERTA SI DOVRÀ, INOLTRE, ALLEGARE DICHIARAZIONE DI CUI ALL'ART. 585, IV c., 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.

L'offerente dovrà provvedere al pagamento del bollo in modalità telematica accedendo al portale dei servizi telematici al seguente indirizzo: http://pst.giustizia.it, allegando la relativa ricevuta digitale all'offerta.

La cauzione, pari al 10% dell'offerta, dovrà essere versata in via telematica esclusivamente con bonifico (con causale "*ASTA*" senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura) pari al 10% dell'offerta, eseguito sul conto corrente intestato al Tribunale di Oristano alle seguenti coordinate **IBAN IT 36 Z 01005 17400 000000001018 (indirizzo swift/bic: BNLIITRR),** ed allegato all'offerta. 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, non risulti accreditata la cauzione, seppure già versata.**

L'offerta presentata nella vendita senza incanto **è irrevocabile.**

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 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 procede 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 a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti di avverranno tramite e-mail). Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, non essendo ammesso l'aumento di quinto nelle vendite senza incanto. La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi 3 (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 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 cauzione, gli oneri, diritti e competenze del delegato relative alla fase del decreto di trasferimento, nonchè spese di vendita, nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, **entro il termine perentorio di 120 giorni dalla aggiudicazione** ovvero nel minor termine indicato nell'offerta. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche 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, esclusivamente mediante bonifico sul c/c intestato alla procedura alle seguenti coordinate **IBAN IT 36 Z 01005 17400 000000001018 (indirizzo swift/bic: BNLIITRR).** Eventuali offerte che includessero per il versamento del saldo prezzo un termine superiore a **120 giorni** (o al minor termine indicato nell'offerta) 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 notizia dell'avvenuta 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.
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, ovvero per l'omessa dichiarazione *ex* art. 585, IV co. c.p.c. nel termine fissato, il delegato darà tempestivo avviso al Giudice, con conseguente revoca dell'aggiudicazione e perdita dell'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 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. 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.
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. 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.
Se 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. A norma dell'art. 560 c.p.c. commi 8 e 10 c.p.c. l'ordine di liberazione sarà emesso dal giudice contestualmente al decreto di trasferimento, e verrà attuato dal custode, salvo esonero

dell'aggiudicatario.
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.
Formalità pregiudizievoli da cancellare a cura della procedura: iscrizione del 12/01/2017 RG 315 R.P. 26; trascrizione del 07/02/2025 R.G. 1283; R.P. 1070.
L'elaborato peritale, al 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 disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet del gestore della vendita telematica. Per estratti di perizia, planimetrie, fotografie degli immobili gli interessati possono visitare il sito internet https://venditepubbliche.giustizia.it oppure quello https://www.astetelematiche.it, inserendo il numero e l'anno della procedura.
Per tutte le informazione ed eventuali visite dell'immobile è necessario rivolgersi al custode: Istituto Vendite Giudiziarie (079-630505).

°

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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
Oristano, 10 Novembre 2026

Il delegato alla vendita
Avv. Giorgio Ferrara