

TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO

AVVISO DI VENDITA DELEGATA SENZA INCANTO

Esperimento di vendita n. 1 (Rinnovato)

Vendita telematica con modalità sincrona ex art. 490, 570 e 591bis c.p.c.

Il professionista delegato Avv. Milena Figus, con studio in Santa Giusta, via Giovanni XXIII n. 78, visto il provvedimento di delega ex art. 591 bis c.p.c. emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Oristano, Dott. Andrea Bonetti, in data 09.01.2025 nella procedura esecutiva immobiliare n. 43/2023 con il quale è stata disposta la vendita del compendio immobiliare pignorato, da ultimo rinnovato in data 03.09.2026

-verificata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, accertato l'esatto adempimento degli incombeni 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.

AVVISA

che il giorno **10 dicembre 2026 alle ore 15,30**, si terrà la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA tramite il gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea, raggiungibile tramite il link www.astetelematiche.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, raggiungibile anche tramite il link <https://venditepubbliche.giustizia.it> del seguente immobile:

LOTTO UNICO:

Piena proprietà dell'immobile residenziale del tipo villino ubicato nella zona centro occidentale della borgata marina di Porto Alabe in Comune di Tresnuraghes (OR) alla Via Cala degli Albatros n. 1, censito nel NCEU al foglio 1 Particella 1442, Categoria A/2, Consistenza 7,5 vani. L'unità immobiliare è stata costruita sull'area al foglio 1 Particella 1442 Ente Urbano, Consistenza 4 are 91 centiare. L'abitazione in oggetto si compone di 6 vani abitabili al piano terra e di 2 vani non residenziali, W.C. e veranda al piano seminterrato. Si precisa che il seminterrato, avendo un'altezza interna inferiore ai metri 2,70 non può avere funzione residenziale.

Annessa vi è un'area cortilizia su più livelli della superficie di circa 377,00 mq oltre a una tettoia di circa 16 mq, realizzata in parte in assenza di titolo edilizio.

Il bene confina a Nord con il mappale 1427, di proprietà di terze persone, a ovest col mappale 2095, spiaggia del Demanio, a sud col mappale 1103, terreno inedificato di proprietà di altra ditta, a est col mappale 1309, piazza pubblica del Demanio.

Il bene è stato realizzato in seguito alla Concessione Edilizia N. 86 del 09.08.1972 (pratica edilizia N.53/1972) rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Tresnuraghes.

La relazione peritale in atti ha riscontrato delle irregolarità urbanistiche e degli abusi edilizi in parte sanabili ed in parte non sanabili sia nel seminterrato che al piano terra. Nel seminterrato vi è una diversa distribuzione interna, la modifica di alcune altezze interne, l'ampliamento della veranda e la modifica della destinazione d'uso. Al piano terra vi è una sensibile differenza tra la superficie coperta dichiarata in progetto e la superficie rilevata, inoltre le altezze interne hanno subito degli incrementi, alcuni rientranti nella tolleranza costruttiva del 2%, per cui sarà necessario effettuare un accertamento di conformità che risani le difformità sopra elencate. Dette difformità possono essere in parte sanate, ad esclusione della veranda sopraccitata da demolire parzialmente, con un costo di circa € 9.000,00 a carico dell'aggiudicatario, importo detratto dal valore di vendita.

E' stato rilasciato il nulla osta della licenza di abitabilità in data 18.07.1973

L'immobile rientra all'interno della fascia di 300 metri dalla linea della battigia, per cui sussistono i vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004 art. 142 – comma 1, lett. a), L.R. 45/1989 - art.10-bis – comma 1, lett. a) ed i vincoli del PAI Sardegna - Mappa del pericolo geomorfologico (PAI_PGRA) – Zona Hg4 Disciplina delle aree di pericolosità molto elevata da frana.

Prezzo base € 226.713,00 (euro duecentoventiseimilasettecentotredici/00),

Offerta Minima € 170.034,75 (euro centosettantamilatrentaquattro/75),
Aumento minimo in caso di gara € **4.500,00** (euro quattromilacinquecento/00);

L'IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA È LIBERO

FISSA

termine agli interessati all'acquisto sino alla data del **9 dicembre 2026, ore 13:00** per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 569 bis c. 3°, c.p.c., da eseguirsi esclusivamente in via telematica

Come disposto dal G.E col provvedimento del 15 11.2025, la gara SI SVOLGERÀ TRA TUTTI GLI OFFERENTI CHE AVEVANO PRESENTATO VALIDA OFFERTA PER LA VENDITA TELEMATICA DEL 27 GIUGNO 2025.

MODALITA DI PRESENTAZIONE DELL' OFFERTA

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 di seguito riportate.

Art. 12 Deposito 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)

1) L'offerta dovrà contenere: **a)** i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o partita iva, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile.

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 c.d. "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 vendita; **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 del CRO del bonifico effettuato; **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 quella di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste DM 32 del 2015 **o)** l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32 del 2015; **p)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, che dovrà essere allegata all'offerta

2) 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, o della partita IVA.

3) L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita

telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

4) L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

5) I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

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 di certificatori accreditati, trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art.12 comma 5 del D.M. n.32/2015. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati per mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12, comma 4 e dell'art.13 del D.M. n.32/2015 con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità del codice fiscale del soggetto offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- c) 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") , salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo.
- 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 per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato.

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).

Se l'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.

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).

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. 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.astegiudiziarie.it> del gestore della vendita telematica **Aste Giudiziarie Inlinea**, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" al seguente link: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_Offerta_Telematica_vp1.1.pdf .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.

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**.

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver

provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 12 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al Gestore per la vendita telematica

1. Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità indicate, mediante invio 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.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici

1) Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero, ai sensi dell'art 15 del DM 23/2005, comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2) Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

ULTERIORI MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

- ✓ **L'offerta d'acquisto** 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. e che saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale);
- ✓ l'offerta potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto;
- ✓ il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 120 giorni dall'aggiudicazione (non soggetto a sospensione feriale di cui all'art. 1 legge 7 ottobre 1969 n. 742);
- ✓ l'offerta d'acquisto 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, il cui link è il seguente:
http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003.

- ✓ Si specifica quanto segue: 1) l'inoltro dell'offerta unicamente in via telematica avverrà tramite link reperibile sul Portale Vendite Pubbliche o sul sito del gestore della vendita telematica Astegiudiziarie Inlinea s.p.a. (www.astetelematiche.it); 2) il manuale dell'utente per la presentazione dell'offerta è reperibile al link sopra indicato 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 a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente** ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico di certificatori accreditati, trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art.12 comma 5 del D.M. n.32/2015. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati per mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12, comma 4 e dell'art.13 del D.M. n.32/2015 con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta.
- ✓ La **CAUZIONE**, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata in via telematica, esclusivamente con bonifico sul conto corrente in essere presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. intestato alla procedura R.ES OR I/43/2023 alle seguenti coordinate **IBAN: IT 37 F 010 05 17400 0000 000 10715**, indicando come unica causale "**ASTA**". 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, prudentialmente, 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, la cauzione non risulti accreditata, seppure già versata.
- ✓ 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. Il professionista provvederà, quindi, all'esito della gara, alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari.
- ✓ **L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile**, salvo che: a) il giudice ordini l'incanto; b) siano decorsi centoventi giorni dalla presentazione dell'offerta ed essa non sia stata accolta. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo che l'offerta non sia superiore al valore stimato dal CTU aumentato di 1/5.
- ✓ L'offerente deve provvedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", con carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione delle offerte telematiche" reperibile all'indirizzo web già sopra indicato.

Per tutte le altre modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati, non espressamente previste nel presente avviso, si richiama il contenuto del Decreto Ministeriale n. 32 del 26.02.2015 e l'ordinanza di delega.

ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il gestore della vendita telematica **Aste Giudiziarie Inlinea - www.astetelematiche.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. Gli offerenti dovranno partecipare alla vendita telematica accedendo all'area riservata del gestore della vendita con le credenziali ricevute da quest'ultimo.

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; se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base indicato in misura non superiore ad un quarto, il sottoscritto professionista delegato provvederà all'aggiudicazione

quando ritiene 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.c.

Ove, peraltro, l'offerta sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita ed il bene verrà assegnato ai sensi degli artt. 588 e ss. c.p.c.

In caso 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 così come indicato nel presente avviso di vendita, arrotondato a discrezione del professionista delegato. La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi 3 (tre) minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, non essendo ammesso l'aumento di quinto nelle vendite senza incanto.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, 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 più 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 e 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.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E ONERI ACCESSORI

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione, oltre agli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, oltre all'IVA se dovuta, nonché la quota del 50% 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, a norma del D.M. n. 227/2015. Le somme che dovessero residuare verranno restituite all'aggiudicatario al momento della definizione della procedura.

Il saldo prezzo e tutto quanto sopra indicato dovrà essere versato, PERENTORIAMENTE, nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione** (non soggetto a sospensione feriale di cui all'art. 1 Legge 7 ottobre 1969 n. 742) esclusivamente mediante bonifico sul c/c intestato alla procedura alle seguenti coordinate **IBAN IT 37 F 010 05 17400 0000 000 10715**.

Ai sensi dell'art. 585, ult. comma c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà depositare, pena la revoca dell'aggiudicazione, la dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci con le quali fornisce al Giudice dell'Esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 in materia di antiriciclaggio (a tal fine potranno utilizzarsi i modelli "dichiarazione antiriciclaggio persona fisica" o "dichiarazione antiriciclaggio persona giuridica" resi disponibili sul sito del Tribunale di Oristano, sezione "Modulistica Area Civile sotto Cancelleria Esecuzioni Mobiliari, Immobiliari,...").

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche convenzionate il cui elenco è reperibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Oristano.

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.

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 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 art. 41 tub al creditore fondiario.

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.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo che di oneri accessori) entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato nell'offerta, ovvero per l'omessa dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c. nel termine fissato, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., con conseguente revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione.

Se l'aggiudicatario è una società con il saldo si deposita anche una copia dello statuto ed un certificato di vigenza o certificato di iscrizione alla Camera di Commercio.

L'aggiudicatario separato legalmente/ divorziato dovrà depositare, nel termine previsto per il 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.

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 di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il giudice).

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.

RENDE NOTO CHE

Ritenuto improbabile che la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore alla metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., la vendita si terrà soltanto senza incanto.

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. 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 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.

Nel caso di immobile abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, la liberazione non potrà essere disposta prima della pronuncia del decreto di trasferimento salvo quanto previsto dal comma 9 art. 560 cpc. Ai sensi dell'art. 560 cpc, commi 8 e 10, l'ordine di liberazione è emesso dal giudice contestualmente al decreto di trasferimento, ed è attuato dal custode, salvo esonero dell'aggiudicatario.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a spese e cura della procedura. Dalla relazione notarile e dalla perizia di stima in atti, alle quali si rinvia per maggiori dettagli, risulta che l'immobile è gravato dalle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 06/11/2013 RP. 819 RG. 10671;
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 26/00/2023 RP. 799 RG. 11058;
- Decreto di sequestro conservativo trascritto in data 01/12/2021 RP. 10135 RG. 12899;

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

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima in atti, 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.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> inserendo il numero e l'anno della procedura e sui siti www.astegiudiziarie.it, www.cagliari.astagiudiziaria.com, www.astagiudiziaria.com, nonché sui social media "Facebook" e "Instagram" (all'interno della pagina dedicata alle vendite giudiziarie del Tribunale) e sulla Vetrina Immobiliare Permanente, tutti gestiti da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., ancora su www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it e www.subito.it tramite il sistema Rete Aste Real Estate.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni potranno essere reperite presso il Custode Istituto Vendite Giudiziarie Tel.: 079630505, ovvero presso lo studio del professionista delegato Avv. Milena Figus ai seguenti recapiti: 0783 350562 -3293542737. e-mail: milenafigus@gmail.com

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

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.cagliari.astagiudiziaria.com;
- pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", a cura della società Aste Giudiziarie In linea S.p.A., sui siti internet Casa.it, Idealista.it, www.bakeca.it, www.subito.it.
- pubblicazione di un annuncio sui social media "Facebook" e "Instagram" all'interno della pagina dedicata alle vendite giudiziarie del Tribunale;
- notifica dell'avviso di vendita ai creditori e al debitore.

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

Santa Giusta- Oristano, lì 10.09.2026

Il Delegato alla vendita
Avv. Milena Figus