

TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO

AVVISO DI VENDITA DELEGATA SENZA INCANTO

Esperimento di vendita n. 4

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 14.07.2023, e successiva proroga del 27.03.2025, nella procedura esecutiva immobiliare n. 39/2022, con il quale è stata disposta la vendita del compendio immobiliare pignorato meglio identificato nella relazione di stima del geom Antonello Cadau, in atti

-verificata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, accertato l'esatto adempimento degli incumbenti 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 27 giugno 2025 alle ore 10:30** presso il proprio studio, in Santa Giusta, via Giovanni XXIII n. 78, procederà alla vendita telematica sincrona tramite la Società Notartel che vi provvederà sulla piattaforma <https://astepubbliche.notariato.it>, del bene immobile sottodescritto:

LOTTO UNICO: piena proprietà dell'abitazione posta al piano primo del maggior fabbricato nel centro storico dell'abitato di Terralba, via Marcias n. 41, censita nel NCEU al foglio 16 mappale 601 sub 2, p. 1 Catg. A/4, Classe 2, vani 3,5, della superficie utile interna di 82 mq., rendita € 180,76.

L'unità immobiliare ha l'accesso da un ingresso al piano terra, che dà sulla via pubblica e che è in comune con l'appartamento al piano terra (di altra proprietà) Una rampa di scale conduce al primo piano dove si trova l'abitazione della superficie utile interna di mq. 82, composta da un disimpegno comunicante con soggiorno-cucina due camere da letto e bagno Una camera e il bagno si affacciano su Via Marcias, l'altra camera e la cucina, invece, comunicano col balcone retrostante dal quale si accede alla lavanderia. Dal balcone, tramite una scala esterna si accede al giardino al piano terra che è di altra proprietà. Dal disimpegno si accede al sottotetto grezzo e non abitabile che è di proprietà di altre persone.

L'appartamento è confinante con la Via Marcias, con la [redacted] destra (F.16 mapp.le 8153) e con il bene al F.16 mapp.le 8885 sulla sinistra (ente urbano privo di intestazione)

L'immobile presenta delle irregolarità urbanistiche rispetto all'ultimo titolo abilitativo (concessione edilizia n. 81/2000 e la pratica edilizia n. 77/1999). Le variazioni riguardano la suddivisione degli spazi interni e l'ampliamento del fabbricato lato giardino (eseguito con diversa sagoma e forma, ma con uguale volumetria).

Se non è necessario provvedere alla parziale demolizione dell'opera in difformità, il costo della pratica in sanatoria è di circa € 4.600,00, mentre il costo dell'eventuale ripristino della situazione approvata con concessione edilizia n. 81/2000 è di circa € 12.500,00. Detti costi, già detratti dal valore di vendita, sono a totale carico dell'aggiudicatario.

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

**Prezzo base: € 32.160,00 (trentaduemilacentosessanta/00),**

**Aumento minimo: € 600,00 (seicento/00)**

L'offerta minima ammissibile potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato con riduzione della misura massima di un quarto pari a:

**€ 24.120,00 (ventiquattromilacentoveventi/00)**

## L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATO

### FISSA

- termine agli interessati all'acquisto sino alla data del **26 giugno 2025 alle 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, mediante trasmissione all'indirizzo pec [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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

### MODALITA DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

#### Deposito delle offerte

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.

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, u.c., c.p.c., e saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratori legali).

L'offerta d'acquisto ai sensi dell'art. 12, DM 23/2005, dovrà essere predisposta secondo le specifiche tecniche già pubblicate dal Ministero della Giustizia e pubblicate sul relativo sito, seguendo le istruzioni di cui al manuale per l'utente, il cui link è il seguente: [https://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_26\\_1.wp?previousPage=pst\\_26&contentId=DOC4003](https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003).

Il manuale per l'utente in ogni caso, ove lo stesso non risulti attivo è altresì reperibile sul sito del Ministero della Giustizia, sezione documenti o del Portale delle Vendite Pubbliche, sezione FAQ.

L'offerta dovrà contenere: a) 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 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; 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 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 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.

#### All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;  
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario, sul conto corrente "cauzioni" intestato al Tribunale di Oristano, dell'importo della cauzione, da cui risulti il numero di CRO (codice di riferimento operazione) ed il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”) – se avente diritto- mediante il modulo dell’Agenzia delle Entrate, salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l’offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L’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).

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.

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.

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.

#### **Modalità di trasmissione dell’offerta**

Gli interessati all’acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – i quali dovranno comprendere e parlare la lingua italiana, dovranno presentare 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” fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita pubblicato sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> o sul portale del gestore della vendita telematica Notartel "http://astepubbliche.notariato.it". 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 offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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.

Quando l’identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 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.

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.

Ai sensi dell'art. 14 del DM 23/2005, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

L'offerta 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.

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).

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.

#### **Mancato funzionamento dei servizi informatici**

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, 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.

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.

#### **Pagamento del bollo digitale**

L'offerente, salvo che ne sia esentato ai sensi di legge, deve procedere 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.

#### **Versamento della cauzione**

La cauzione pari al 10 % del prezzo offerto dovrà essere versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente Cauzione in essere presso la Banca Nazionale del Lavoro Agenzia di Oristano, intestato alla procedura, alle seguenti coordinate IBAN: IT 02 R 01005 17400 00000010366, indicando come unica causale "ASTA", senza ulteriore specificazione di dati identificativi della procedura. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto e/o di mancato versamento del prezzo nei termini previsti, in caso di aggiudicazione.

**Ove la cauzione non risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.** 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, la cauzione non risulti accreditata, seppure già versata e, pertanto, l'offerta dichiarata inammissibile.

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.

All'esito della gara verranno restituite agli offerenti non aggiudicatari le cauzioni versate, al netto degli eventuali oneri bancari, 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.

### **Svolgimento della gara**

Non appena le offerte verranno rese disponibili dal gestore della vendita telematica, nel giorno e nell'ora fissata per l'apertura delle buste, il sottoscritto professionista delegato procederà all'apertura delle stesse tramite la piattaforma telematica [www. astepubbliche.notariato.it](http://www.astepubbliche.notariato.it).

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di unica offerta, se l'offerta è di importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

L'offerta potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita con riduzione massima del 25% del prezzo base a condizione che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.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 ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, non essendo ammesso l'aumento di quinto nelle vendite senza incanto.

Qualora si dovesse procedere alla gara 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", secondo la definizione di cui all'art 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 tramite e-mail al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. 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. 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.

### **Pagamento del prezzo**

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, nonché i 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, che verranno comunicati dal delegato all'indirizzo pec risultante nell'offerta di partecipazione, con la precisazione che le somme residue 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 perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione (non soggetto a sospensione feriale) esclusivamente mediante bonifico sul c/c intestato alla procedura alle

seguenti coordinate bancarie, o a quelle diverse che verranno comunicate in esito all'aggiudicazione, RES OR I/39/2022 IBAN: IT76 S 010 0517 400 0000 000 10367.

Eventuali offerte che includessero per il versamento del saldo prezzo e degli oneri di vendita un termine superiore a 120 giorni saranno considerate inammissibili.

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 caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato nell'offerta, il delegato darà tempestivo avviso al Giudice, con conseguente revoca dell'aggiudicazione e perdita dell'importo versato a titolo di cauzione.

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.

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.

#### 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.

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.

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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata 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 comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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 25 febbraio 2003 R.P.110 R.G.;
- Decreto di sequestro conservativo trascritto in data 19 luglio 2006 RP. 3429 R.G. 5136;
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 8 gennaio 2009 R.P. 5 R.G.;
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 3 dicembre 2009 R.P. 1845 R.G. 8501;
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 9 agosto 2022 R.G. 3944 R.P.4885.

In caso di immobile abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, la liberazione non potrà essere disposta prima della pronuncia del decreto di trasferimento e che, a richiesta dell'aggiudicatario (richiesta che deve

pervenire tra l'aggiudicazione e l'emissione del decreto di trasferimento), l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode, con oneri a carico della procedura, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti; che, ove l'immobile non sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, né occupato da terzi muniti di titolo opponibile alla procedura, la liberazione sarà effettuata dal custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esenti.

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

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Geom. Antonello Cadau la quale deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. Il succitato elaborato peritale è consultabile presso lo studio del professionista delegato (previo appuntamento telefonico al n. 0783/350562), sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.cagliari.astagiudiziaria.com](http://www.cagliari.astagiudiziaria.com), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) oppure su <https://pvp.giustizia.it/pvp/> inserendo il numero e l'anno della procedura.

Per visionare l'immobile si dovrà fare richiesta al Custode Giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie con mail da inviare a [visite.ivgoristano@gmail.com](mailto:visite.ivgoristano@gmail.com).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore della vendita telematica.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso 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
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.cagliari.astagiudiziaria.com](http://www.cagliari.astagiudiziaria.com), [www.astagiudiziaria.com](http://www.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](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it), [www.subito.it](http://www.subito.it),
- campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite social network (Facebook ed Instagram) a cura della società Aste Giudiziarie In linea S.p.A.,
- inserimento del lotto in vendita nella "vetrina Immobiliare Permanente" visibile su [Reteaste.it](http://Reteaste.it) con apposito link presente sul sito web del Tribunale;
- pubblicazione dell'estratto di vendita sul quotidiano Unione Sarda,
- notifica dell'avviso di vendita ai creditori e al debitore.

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

Santa Giusta- Oristano, lì 01.04.2025

Il Delegato alla vendita

Avv. Milena Figus

