TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO
Esecuzioni Immobiliari
N° 29-2017 R.ES.
***
10° AVVISO DI VENDITA AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 e 591bis c.p.c.

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT.ANDREA BONETTI
CUSTODE GIUDIZIARIO: IST.VENDITE GIUDIZIARIE
PROFESSIONISTA DELEGATO: RAG.PAOLA LEO

Il professionista delegato Rag. Paola Leo con studio in Oristano, Via Sebastiano Mele n. 12, nella procedura esecutiva immobiliare **R. Es. n° 29-2017**, in forza di provvedimento di delega ex art.591 bis c.p.c. emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Oristano in data 22.06.2023, rinnovo del 15.01.2025 e ulteriore rinnovo del 17.01.2026, con il quale è stata disposta la vendita del compendio immobiliare pignorato, meglio identificato nella relazione di stima in atti.

Il **15 dicembre 2026 alle ore 16:00** il Delegato, procederà alla vendita telematica sincrona tramite il gestore Aste Giudiziarie in Linea, sul portale www.astegiudiziarie.it del seguente bene immobile: fabbricato ad uso abitativo da terra a cielo, sviluppantesi su quattro livelli, primo e secondo seminterrato, terra e primo composto da tre lotti con annessa area di pertinenza esclusiva adibita a cortile. Sulla Via Badde Salighes al civico 21 vi è l'accesso al cortile comune a tutti i subalterni tramite una scala in ferro ricompresa all'interno dell'area cortilizia che non risulta censita in catasto.

Lotto 2: quota pari a 1/1 del diritto di proprietà appartamento uso abitativo piano S-1 in Comune di Bolotana (NU),Via Badde Salighes n.21-23, identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune, foglio 22, mappale 2236, sub 2, A3, cl 5^, 6 vani R.C. euro 291,28; locale uso deposito Piano S-1, S-2 identificato al Catasto Fabbricati foglio 22, mappale 2236, sub 3 Cat C/2, classe 5^, sup.cat. 127 m².

Prezzo base euro euro 7.290 (settemiladuecentonovanta/00) – aumento in caso di gara euro 100,00 (cento/00) - Offerta minima ammissibile 5.467,50 (cinquemilaquattrocentosessantasette/50);

L'immobile è occupato e presenta difformità sanabili;

meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, redatta dal Consulente Tecnico d'Ufficio Ing. Michele Macis, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 107 L.F. e all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astegiudiziarie.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

Il Delegato a seguito delle verifiche sulla regolarità della domanda di partecipazione e sul versamento della cauzione provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. In caso di più offerte si dà luogo alla gara, i rilanci saranno formulati in via telematica.

Presentazione delle offerte:

L'offerta e i documenti allegati sono inviati tramite il modulo web "Offerta Telematica" del 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.

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 13,00 del giorno 14 dicembre 2026, inviandole 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.

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

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 dei certificatori accreditati, e 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 a 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 (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

1 i dati identificativi dell'offerente, il cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza, domicilio con l'espressa indicazione del codice fiscale / P.IVA – quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato all'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 dell'International Organization for Standardization – o della partita IVA, se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

2 l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

3 l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

4 il numero o altro dato identificativo del lotto;

5 la descrizione del bene

6 l'indicazione del referente della procedura;

7 la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

8 il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

9 il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e soggetto a sospensione feriale).

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli

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

digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

10 l'importo versato a titolo di cauzione;

11 la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

12 il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

13 l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

14 l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

1. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
2. la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione, **da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico**;
3. 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 (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
4. 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
5. 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;
6. se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato 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;
7. 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;
8. 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'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a **RES OR I/29/2017 Conto Cauzioni IBAN: IT77A0100517400000000010314** con unica causale "**ASTA**" *(senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura*), tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "ASTA" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente suindicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile, è la procedura non è responsabile dell'eventualità, che, al momento della gara, non risulti accreditata la cauzione, pur già versata.

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

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, tale modalità di rimborso è inderogabile, cioè non potrà farsi luogo a restituzione della cauzione con altri mezzi e con accrediti su conti correnti differenti da quello di provenienza delle somme.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

L'offerta potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astegiudiziarie.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.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito **www.astegiudiziarie.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica 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 per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il Delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario se verrà ritenuta conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc.e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. **Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., nel corso della gara, tra un offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo non inferiore a euro 100,00**. La gara dovrà considerarsi chiusa quando sia trascorso un minuto dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci e l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il gestore tecnico della vendita telematica, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun

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

offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito e resi visibili agli altri partecipanti ed al Delegato. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Terminata la vendita, il Delegato procederà all'eventuale aggiudicazione provvisoria, e stilerà apposito verbale.

Pagamento del prezzo

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), mediante bonifico sul conto corrente della procedura, che verrà comunicato dal Delegato dopo l'aggiudicazione, **versamento che verrà effettuato** nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (non soggetto a sospensione feriale di cui all'art.1 legge 7 ottobre 1969 n.742); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, nonché i compensi spettanti a norma del Decreto Ministeriale n.227 del 2015 al Delegato incaricato.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento, compenso al delegato ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

In caso di richiesta ex art. 41TUB avanzata dal creditore fondiario il delegato comunicherà all'aggiudicatario le somme da versare direttamente al creditore fondiario ed il residuo prezzo da versare sul conto della procedura.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; 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.

Se sono presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato dalla migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il delegato non procederà alla vendita ma all'assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In caso di assegnazione del bene staggito nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, se all'esito dell'esperimento non siano state presentate offerte o le stesse siano inferiori (anche all'esito della gara fra più offerenti) al prezzo base, il delegato provvederà all'assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è stata presentata istanza, fissando il termine di 120 giorni per il versamento del saldo prezzo.

La liberazione dell'immobile non potrà essere disposta prima della pronuncia del decreto di trasferimento e a richiesta dell'aggiudicatario – richiesta che dovrà pervenire tra l'aggiudicazione e l'emissione del decreto di trasferimento – l'ordine di liberazione potrà essere attuato dal custode, con oneri a carico della procedura senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti. Nell'ipotesi in cui l'immobile non sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, né occupato da terzi muniti di titolo opponibile alla procedura, invece, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esenti.

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

L'eventuale applicazione di aliquota ridotta per agevolazioni (ad esempio "Prima casa") è subordinata al rilascio delle autocertificazioni previste dalla legge da effettuarsi in allegato all'offerta d'acquisto. In caso di variazione di aliquota o di imposizioni per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione di quest'avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'Ing. Michele Macis con studio professionale in Cagliari (CA)la quale deve essere consultata dall'offerente, (pubblicata sul sito aste giudiziarie.it), ed alla quale si fa espresso riferimento anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.
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 Rag. Paola Leo sito in Oristano, Via Sebastiano Mele n. 12, tel. 0783/216004, e-mail: studioleop@gmail.com

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico.
La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La pubblicità legale, corredata dalla perizia di stima, verrà effettuata con le seguenti modalità: - Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- Pubblicazione sul sito www.astegiudiziarie.it;
- Pubblicazione sul sito www.astagiudiziaria.com
- Pubblicazione sul sito www.cagliari.astagiudiziaria.com;
- Pubblicazione con lacampagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social network (Facabook ed Instagram);
- Pubblicazione nella "Vetrina Immobiliare Permanente" visibile su Reteaste.it e con apposito link presente sul sito web del Tribunale;
- Notifica dell'avviso di vendita ai creditori e al debitore.

Oristano, 07/10/2026

F.to Il Professionista Delegato
Rag. Paola Leo

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