

TRIBUNALE DI ORISTANO

PRIMO AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato Avv. Marco Emilio Mascia, con studio professionale in Cabras (OR), Corso Italia n. 220, nella procedura esecutiva immobiliare n. 10/2024 R. G. Es. Imm., in forza di provvedimento di delega *ex art. 591 bis* c.p.c. emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Oristano in data 11.09.2025, con il quale è stata disposta la vendita del compendio immobiliare pignorato meglio identificato nella relazione di stima in atti;

AVVISA

che nelle date e nel luogo sotto indicati si terrà la **VENDITA SENZA INCANTO (con modalità sincrona telematica)** dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO: piena proprietà per l'intero del terreno in Comune di Paulilatino, loc. "Cogotti", censito nel N.C.T. al Foglio 3, particella 272, qualità "seminativo", cl. 3, della consistenza di ha 22:22:31, reddito dominicale €. 286,93, reddito agrario €. 195,11, ricadente in parte in zona "E2 agricola" e in parte in zona HF di rispetto fluviale, e del sovrastante capannone adibito a attività di allevamento caprino, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 3, particella 271, cat. D/10, il tutto come meglio descritto nella relazione di stima in atti consultabile nei siti internet www.astegiudiziarie.it, www.cagliari.astagiudiziaria.com, e <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Il compendio è privo di accesso diretto alla via pubblica.

L'esperto stimatore nominato dal G.E. ha verificato che alla proprietà si accede tramite stradello di passaggio che attraversa il lotto censito nel N.C.T. al foglio 4, particella 31, non oggetto di pignoramento e di proprietà dello stesso debitore esecutato e di terzi.

L'immobile non è attualmente occupato.

Prezzo base: €. 173.000,00, oltre accessori di legge.

Aumento minimo in caso di gara: **€. 3.000,00**.

Sarà possibile presentare offerte di acquisto anche inferiori al prezzo base in misura non superiore ad un quarto; in tale eventualità l'offerta di acquisto non potrà comunque essere inferiore a **€. 129.750,00**;

Cauzione: almeno il 10% del prezzo di acquisto offerto.

FISSA

il termine agli interessati all'acquisto sino alla data del **27.05.2026**, ore **13,00** per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 569 *bis*, comma III, c.p.c., **da eseguirsi esclusivamente in via telematica**; l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti, **con modalità telematiche**, avverrà con l'ausilio del gestore della vendita telematica **Nortatel S.p.A.** che opererà tramite il

proprio portale www.astepubbliche.notariato.it per il giorno **28.05.2026**, alle **ore 16:00**.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e svolgimento della **vendita senza incanto**.

Gli interessati devono presentare domanda di partecipazione **esclusivamente in via telematica** sul modulo precompilato reperibile all'interno del Portale ministeriale. L'inoltro delle offerte in via telematica avverrà tramite il link reperibile presso il portale delle vendite <https://venditepubbliche.giustizia.it>, o presso il sito del gestore della vendita telematica.

L'offerta dovrà essere predisposta secondo le specifiche tecniche già pubblicate dal Ministero della Giustizia e pubblicate sul relativo sito, seguendo le istruzioni del Manuale per l'utente reperibile al seguente link: <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567>, e, comunque, ove lo stesso non risulti attivo, sul sito del Ministero della Giustizia, sezione documenti o del Portale delle Vendite Pubbliche sezione FAQ.

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 (avvocato) anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori offerenti" diversi dai soggetti suindicati, ivi comprese quelle trasmesse tramite indirizzi di posta elettronica certificata ad essi non riconducibili.

In caso di offerta presentata da soggetto coniugato in comunione legale dei beni non sarà necessario il rilascio della procura da parte del coniuge non presentatore.

Il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 120 giorni dalla aggiudicazione (non soggetto alla sospensione feriale di cui all'art. 1, Legge 7 ottobre 1969, n. 742).

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

L'offerta, predisposta secondo le specifiche tecniche già pubblicate dal Ministero della Giustizia e pubblicate sul relativo sito, potrà essere presentata soltanto in via telematica, seguendo le istruzioni di cui al manuale per l'utente (link: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003), pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia; essa andrà depositata con le modalità e i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26/2/2015.

L'offerta dovrà contenere: **a)** i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, l'offerta dovrà essere presentata e firmata digitalmente da uno solo dei coniugi; in tale eventualità dovranno

essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge non firmatario. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto giuridico dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri del rappresentante ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri predetti; se l'offerta è formulata da coniugi in regime di separazione legale dei beni o, comunque, 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; quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code di cui all'International Organization for Standardization, 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 dato identificativo del lotto; **e)** la descrizione del bene; **f)** l'indicazione del referente della procedura; **g)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; **h)** il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; **i)** l'importo versato a titolo di cauzione; **l)** la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; **m)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera **l)**; **n)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4, o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento D.M. 32 del 2015; **o)** l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento D.M. 32 del 2015.

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 citato 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 all'art. 12, 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, D. M. 32 del 2015.

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.

All'offerta dovranno essere allegati: a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato; e) copia della dichiarazione con la quale l'offerente conferma espressamente di avere preso visione della C.T.U. in atti.

L'offerta e i documenti allegati sono inviati tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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.

La cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata in via telematica mediante bonifico bancario con causale "**ASTA**" senza ulteriori specificazioni (l'indicazione di qualsivoglia ulteriore dato renderà l'offerta inammissibile), eseguito sul conto corrente n. 000000010931 intrattenuto presso la Filiale di Oristano della Banca B.N.L. S.p.A., intestato al Tribunale di Oristano – RES OR I/10/2024, corrispondente alle seguenti coordinate

IBAN: IT 45 K 01005 17400 000000010931, ed allegato all'offerta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità in corso di validità, della tessera sanitaria, e della dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima. Ove la cauzione non risulti accreditata sul conto suindicato al momento dell'apertura della busta telematica, l'offerta sarà esclusa e dichiarata inammissibile. Al fine di evitare che al momento dell'apertura delle buste la cauzione non risulti versata e accreditata sul conto corrente predetto, 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 lavorativi prima.** **Nessuna responsabilità potrà essere contestata alla procedura nell'ipotesi in cui, al momento dell'apertura delle buste e dell'eventuale gara, non risulti accreditata la cauzione, seppure già versata.**

La cauzione verrà restituita ai soggetti risultati, all'esito della gara, non aggiudicatari, esclusivamente mediante bonifico con accredito sul conto corrente di provenienza della cauzione. Tale modalità di rimborso è inderogabile, per cui 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 presentata è irrevocabile.

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'offerta potrà essere inferiore al prezzo base suindicato in misura non superiore a $\frac{1}{4}$ e, pertanto, non potrà essere comunque inferiore al prezzo minimo ammissibile indicato nel presente avviso di vendita.

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

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo nel termine massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato nell'offerta, **termini non soggetti a sospensione feriale ed improrogabili.**

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

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), verranno 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; così calcolate le somme dovute alla procedura, verrà comunicata all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata 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;

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.

Il suindicato termine non è prorogabile.

Ai sensi dell'art. 585, ult. comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine si potranno utilizzare 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.

Se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, quarto comma, c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (a mente del quale "se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° comma, c.p.c., il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone nuovo incanto"), 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.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, ai sensi dell'articolo 573 c.p.c., con la modalità "**SINCRONA TELEMATICA**", secondo la definizione di cui all'articolo 2, c. 1, lett. F) del DM 23.02.2005 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. La gara dovrà considerarsi chiusa una volta trascorsi 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 avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato, quando ritiene non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone la vendita in favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, dispone la vendita in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato tiene 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.

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, quote comuni e condominiali a norma di legge e di contratto; 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.

Sugli immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria n. 35 iscritta in Oristano in data 12.09.2017 al n. 5121 R. Gen. e al n. 510 R. Part.;

- pignoramento immobiliare in forza di atto rep. 24/2024 del 24/1/2024, trascritto in Oristano il 12/3/2024 al n. 1681 di R. Gen. e al n. 1425 di R. Part.

L'immobile viene venduto libero dalle formalità pregiudizievoli oggetto della presente esecuzione, le quali saranno cancellate a spese e cura della procedura; 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; salvo dispensa da parte dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione sarà attuato dal custode giudiziario con oneri a carico della procedura e senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti c.p.c.; il giudice potrà autorizzarlo ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68 c.p.c..

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario il quale non è esonerato dal compiere, preliminarmente al deposito dell'offerta, le visure ipotecarie e catastali sull'immobile oggetto di acquisto, e dall'accertare e verificare la tipologia di tassazione applicabile al trasferimento immobiliare.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet del gestore della vendita telematica.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, entro il termine indicato nell'ordinanza di vendita e secondo le indicazioni del Giudice dell'Esecuzione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché provvedere al bonifico dell'eventuale residuo con le modalità di cui sopra.

L'aggiudicatario separato legalmente/divorziato dovrà depositare, nel termine previsto per il versamento del saldo, copia della omologa/sentenza.

L'aggiudicatario che avesse richiesto di usufruire di agevolazioni fiscali dovrà depositare unitamente al saldo il modulo in originale dell'Agenzia delle Entrate debitamente compilato.

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

Il presente avviso di vendita relativo ai beni di cui sopra come meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto - che dovrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa

espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vizi, difetti, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni - è consultabile sui siti

<https://venditepubbliche.giustizia.it>, <https://www.astegiudiziarie.it/>,

<https://www.cagliari.astagiudiziaria.com>, <https://www.casa.it>, <https://www.idealista.it>,

<https://www.subito.it> e <https://www.bakeka.it>, inserendo il numero e l'anno della procedura.

Per tutte le informazioni ed eventuali visite dell'immobile è necessario rivolgersi al custode:

Istituto Vendite Giudiziarie prenotando la visita sul Portale delle Vendite Pubbliche

<https://pvp.giustizia.it>.

Oristano, lì 6 febbraio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Marco Emilio Mascia