



TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA



VENDITA CON MODALITA' "SINCRONA TELEMATICA"
EX ART. 2, COMMA 1 LET. F) DEL DM 23.02.2015 N. 32



Il professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. Dott.ssa Marcella Massa con studio in Uras, Via G. Marconi n. 46, Tel. 0783/89996 - 0783903609 comunica che nell'esecuzione immobiliare **R. G. Es. n. 18/2019** promossa da Banco di Sardegna Srl. in persona del rappresentante p.t., in forza di provvedimento di delega ex art. 591 bis c.p.c. emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Oristano in data 10/03/2023, con il quale è stata disposta la vendita del compendio immobiliare pignorato meglio identificato nella relazione di stima in atti, delega rinnovata con provvedimento del 15/07/2025,

AVVISA

che il giorno **24/03/2026 alle ore 12,00** procederà alla vendita telematica sincrona tramite il gestore della vendita telematica la società Astalegale.net, raggiungibile tramite il link <https://www.spazioaste.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. dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti:

Lotto UNICO: *Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sul terreno agricolo sito in agro del Comune di Palmas Arborea, località "Sa Serra Traina", Zona E – Agricola (sottozona E2) con pericolosità idraulica elevata Hi4, identificato al catasto terreni del predetto Comune, al foglio 3, mappali 18,44,45,46,47,150,52,53,54 e 35, della superficie complessiva di mq 26.397,00, meglio descritti nella relazione di stima in atti, aggiornata con relazione del 03/10/2022.*

L'immobile risulta libero.

- **prezzo base** di vendita del compendio pignorato: **Euro 35.175,00;**
- **Offerta minima:** **Euro 26.381,25**
- **Aumento minimo:** **€ 500,00.**

Il tutto come meglio specificato nelle perizie estimative in atti consultabili all'indirizzo www.astegiudiziarie.it, www.cagliari.astagiudiziaria.com, e <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle



condizioni stabilite nel “Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona ex D.M. 32/2015 ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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.

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Dalla relazione notarile e dalla perizia di stima in atti, alle quali si rinvia per maggiori dettagli, risulta che gli immobili sono gravati dalle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria, iscritta in data 23/09/2009, reg. gen. 6662, reg. part. 1348, in favore del Banco di Sardegna S.p.A;
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 22/05/2018, reg. gen. 2971, reg. part. 306, in favore di Banca di Credito Cooperativo di Arborea soc. coop.;
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 03/04/2019, reg. gen. 1918, reg. part. 1554, in favore del Banco di Sardegna S.p.A.

Se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni 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 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.

Presentazione delle offerte

Le offerte andranno depositate con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

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).

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 procuratore legale, anche 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.spazioaste.it> del gestore della vendita telematica Astalegale.net.

Le offerte di acquisto, predisposte secondo le specifiche tecniche già pubblicate dal Ministero della Giustizia e pubblicate sul relativo sito, potranno essere presentate 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. 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.

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità indicate, entro le ore 13,00 del giorno 23/03/2026, 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 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'art. 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'art. 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'art. 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.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile

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) e dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'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 dell'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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;

Esecuzione n. 18/2019 R.G.

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario, sul conto cauzioni, dell'importo della cauzione,
- 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"),
- 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*;
- copia, anche per immagine, della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- 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).

Versamento della cauzione:

La cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata in via telematica, esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni "**RES OR I/18/2019**", **IBAN IT95X010051740000000009318** con unica causale "**ASTA**" (senza ulteriori specificazioni 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. L'offerta presentata è irrevocabile.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Pertanto, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto della procedura al

momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato con congruo anticipo rispetto allo svolgimento della gara (tendenzialmente, cinque giorni prima), onde evitare che al momento dell'apertura delle buste la cauzione non risulti versata e, pertanto, l'offerta dichiarata inammissibile;

La procedura non è responsabile dell'eventualità che, al momento della gara, non risulti accreditata la cauzione, pur 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.**

Svolgimento della gara

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il gestore della vendita telematica, la società Astalegale.net sul portale sul portale <https://www.spazioaste.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, 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.

Si procederà ad aggiudicare l'immobile ove pervenga offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto 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.

Nell'ipotesi di presentazione 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**, che non potrà essere superiore al 2% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita. La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi 3 (tre) minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Esecuzione n. 18/2019 R.G.

Se la gara non potesse aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), e si ritenga non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si disporrà l'aggiudicazione in favore del migliore offerente, oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, si disporrà la vendita in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini della 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.

Pagamento del prezzo

In caso di aggiudicazione, **il saldo prezzo nonché gli ulteriori oneri, diritti, spese e imposte conseguenti alla vendita (compreso la metà 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, così come previsto dal D.M. n. 227 del 15 ottobre 2015 pubblicato in G.U. il 24.02.2016) dovranno essere versati mediante bonifico con accredito sul conto corrente intestato alla procedura: RES OR I/18/2019 – IBAN: IBAN IT21W010051740000000009317.**

Il professionista delegato, avrà cura di comunicare con sollecitudine, ai recapiti indicati dall'aggiudicatario, le modalità ed i termini di versamento del saldo prezzo e degli oneri (imposte)/spese/competenze di trasferimento. 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 a sospensione feriale del termine), salva indicazione di minore termine da parte dell'offerente risultato aggiudicatario. Eventuali offerte che indicassero per il versamento del saldo prezzo un termine superiore a 120 giorni sono da considerarsi inammissibili. Il termine di 120 giorni non è prorogabile. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione, 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/IVA, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto Legislativo 10 settembre 1993 n. 385, nella presente procedura a favore del Creditore Fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del citato Decreto Legislativo, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate.

Esecuzione n. 18/2019 R.G.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

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.

Maggiori informazioni relative alle modalità, termini e condizioni della vendita, nonché alla descrizione dell'immobile, potranno essere fornite presso lo studio del professionista delegato al numero 0783903609, al Custode Giudiziario IVG al tel. 079.630505 e reperite sul sito www.spazioaste.it nonché sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Andrea Costa, 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. 0783903609 – cell. 3289470826), sul sito www.astegiudiziarie.it, www.cagliari.astagiudiziaria.com, 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.

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, www.cagliari.astagiudiziaria.com, 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, Idealista.it, www.bakeca.it, subito.it;
- campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social network (Facebook ed Instagram) a cura di Aste Giudiziarie In linea S.p.A.;
- inserimento dei lotti in vendita nella "Vetrina Immobiliare Permanente" visibile su Reteaste.it e con l'apposito link presente sul sito web del Tribunale.

Esecuzione n. 18/2019 R.G.

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

Oristano, 12/01/2026.

Il professionista delegato
Dott.ssa Marcella Massa

Marcella Massa