

R. Es. n. 28/2023

TRIBUNALE ORDINARIO DI ORISTANO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
QUARTO ESPERIMENTO**

La Professionista Delegata, Avv. Laura Fagioli, con studio in Cagliari, Via Domenico Millelire n. 1, tel. 070.4510261, email: avv.laura.fagioli@tiscali.it, posta certificata avv.laura.fagioli@servicepec.it, nominato in forza di provvedimento di delega alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., emesso dal Giudice dell'Esecuzione, dottor Andrea Bonetti, nella procedura esecutiva n. 28/2023 R. Es.:

- Verificata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti;
- Accertato l'esatto adempimento degli incombeni di cui all'art. 498 c.p.c.;
- Ritenuta la sussistenza di tutti i presupposti di legge per fissare la vendita dei beni pignorati;
- Visto l'art. 569 c.p.c.

AVVISA CHE

Il giorno **2 Aprile 2026, ore 16,00**, tramite il portale del gestore della vendita telematica società EDICOM, raggiungibile tramite la piattaforma web www.garavirtuale.it, avrà luogo la

**VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA**

dei seguenti beni:

Lotto UNICO

Quota pari all'intero del diritto di proprietà del compendio immobiliare sito in **Comune di Ghilarza (OR)**, nella località "Madaurru", costituito da appezzamenti di terreno formanti un lotto unico composto da tre corpi, con destinazione agricola, della superficie catastale complessiva di ha 10.34.65, come appresso:

In **Comune di Ghilarza**, Catasto Terreni, Foglio 22:

Corpo 1, composto dalle particelle 26, 27 e 29, aventi una superficie complessiva di ha 6.36.35, ovvero:

F. 22, Part. 26, di ha 2.70.45, Pascolo di classe 2, (reddito dominicale € 48,89 e reddito agrario € 20,95);

F. 22, Part. 27, di ha 02.52.95, Pascolo di classe 2, (reddito dominicale € 45,72 e reddito agrario €

19,60);

F. 22, Part. 29, di ha 1.12.95, Pascolo di classe 2, (reddito dominicale € 20,42 e reddito agrario € 8,75).

Corpo 2 - F. 22, Part. 11, della superficie complessiva di ha 3.19.00, di cui Porz. AA di ha 1.21.00 Pascolo di classe 2 (reddito dominicale € 21,87 e reddito agrario € 9,37) e Porz. AB di ha 1.98.00 Pasc. Arborato di classe U (reddito dominicale € 46,02 e reddito agrario € 20,45);

Corpo 3 - F. 22, Part. 18, della superficie di ha 00.79.30, Pascolo di Classe 2 (reddito dominicale € 14,33 e reddito agrario € 6,14).

Si precisa che in perizia, dove è stata correttamente riportata l'estensione di ciascuno dei terreni che compongono il lotto, per mero errore materiale a pg. 10 l'estensione complessiva è stata erroneamente indicata in ha 70.000,00 in luogo di ha 10.34.65.

Gli immobili sono ubicati in agro del Comune di Ghilarza (OR), nella località "Madaurru" in zona urbanistica "E Agricola" sottozona "E2" (Attività Agricola e Specializzata), distante circa 3 Km. a sud dall'abitato di Ghilarza.

Tutti i corpi sopra descritti, non lontani tra loro, sono raggiungibili e tra loro collegati attraverso la strada vicinale "Marzanu".

Vincoli

Gli immobili sono sottoposti a vincolo ai sensi della Legge n. 353 del 21.11.2000 essendo stati percorsi da incendio nel novembre 2013.

Gli immobili ricadono all'interno della fascia SIC (Siti di interesse comunitario, direttiva n. 43 del 21.05.1992, - 92/43/CEE).

Formalità Pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria iscritta in data 20.04.2007 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Oristano, Reg. Part. 601, Reg. Gen. 2776;

Pignoramento trascritto in data 15.01.2016 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Oristano, Reg. Part. 187, Reg. Gen. 240;

Pignoramento trascritto in data 6.07.2023 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Oristano, Reg. Part. 3399, Reg. Gen. 4344.

Prezzo base: € 29.552,13= (euro ventinovemilacinquecentocinquantaquattro/13=);

Offerta minima ammissibile: € 22.164,10= (euro ventiduemilacentosessantaquattro,10=);

Aumento minimo in caso di gara: € 500,00= (euro cinquecento/00=).

Per maggiori informazioni sulla situazione dell'immobile, si invita a prendere attenta visione dell'elaborato peritale in data 22.12.2023, redatto dal CTU Geom. Roberto Perseu, al quale si fa pieno ed integrale rinvio e

che dovrà essere consultato dall'offerente, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vizi, difetti, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile, sul sito internet <https://www.astegiudiziarie.it>, www.cagliari.astagiudiziaria.com, oppure sul portale del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

Per tutte le informazioni ed eventuali visite dell'immobile ci si potrà rivolgere al Custode Giudiziario IVG Oristano, tel. 079630505.

La liberazione dell'immobile non potrà essere disposta prima della pronuncia del decreto di trasferimento e, a richiesta dell'aggiudicatario – 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 artt. 605 e seguenti c.p.c.

FISSA

- Termine agli interessati all'acquisto sino alla data del **1 Aprile 2026, ore 16,00**, per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 569 bis c. 3, c.p.c., da eseguirsi esclusivamente in via telematica e con le modalità appresso indicate;
- l'esame delle offerte telematiche, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti, con modalità telematica sincrona ai sensi dell'art. 573 c.p.c., sul sito del gestore della vendita telematica raggiungibile tramite il portale www.garavirtuale.it per il giorno **2 Aprile 2026, ore 16,00**.

Modalità di presentazione e contenuto dell'offerta

Le offerte andranno depositate esclusivamente in modalità telematica, con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26.02.2015.

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno presentare domanda di partecipazione esclusivamente in via telematica.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica 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).

L'inoltro delle offerte in via telematica avverrà tramite il link reperibile presso il portale delle vendite <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, 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 http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003, comunque, ove

lo stesso non risulti attivo, sul sito del Ministero della Giustizia, sezione documenti o del Portale delle Vendite Pubbliche sezione FAQ.

L'offerta 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.

Ai sensi dell'art. 12, DM 32/2005, l'offerta per la vendita telematica dovrà contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, anche copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge non offerente; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato Italiano;

Quanto 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 assegnato, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code di cui all'International Organization for Standardization;

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 DM 32 del 2015;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento DM 32 del 2015;

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima (che dovrà essere allegata all'offerta);

q) a pena di inammissibilità dell'offerta si dovrà, inoltre, allegare dichiarazione di cui all'art. 585 ult. comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D. Lgs. 231/2007), il cui modello è reso disponibile sul sito del Tribunale di Oristano. Entro il termine per il saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà inviare al Professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese. In caso di mancata trasmissione della integrazione l'offerente è reso edotto che – sotto la propria responsabilità – si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni.

L'offerente dovrà provvedere al pagamento del bollo in modalità telematica accedendo al portale dei servizi

telematici al seguente indirizzo: <http://pst.giustizia.it>, allegando la relativa ricevuta digitale all'offerta.

L'offerta di acquisto è irrevocabile.

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

Si precisa ancora che all'offerta dovranno essere allegati:

1. copia del documento di 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 sul conto della procedura 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 7 del DM 227/2015);
4. se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale anche del coniuge non offerente (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, dovrà essere inviata anche la copia della dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
5. nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato Italiano;
6. se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
7. se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di 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;
8. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
9. 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.

10. Copia, anche per immagine della procura speciale o della procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato.

11. 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).

Modalità di Versamento della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, esclusivamente mediante bonifico bancario con unica causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura), eseguito sul conto corrente intestato al Tribunale di Oristano, **R. Es. OR I / 28/2023** alle seguenti coordinate **IBAN: IT 97 Z 01005 17400 000000010687** ed allegato all'offerta.

Ove la cauzione non risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta telematica, l'offerta sarà esclusa. Al fine di evitare che al momento dell'apertura delle buste la cauzione non risulti versata o comunque accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, si evidenzia l'opportunità che il versamento della cauzione sia effettuato con congruo anticipo rispetto allo svolgimento della gara, pertanto, prudenzialmente, almeno 5 giorni prima, in modo tale che l'accredito delle somme risulti sul conto corrente della procedura 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 procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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.

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, c.3, c.p.c.

L'offerta potrà essere effettuata (c.d. Offerta minima) anche con un ribasso non superiore al 25% rispetto al prezzo base 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 c.p.c.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo delle cauzioni versate (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito agli offerenti non aggiudicatari, 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 differenti da quello di provenienza delle somme.

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.

ESAME DELLE OFFERTE ED EVENTUALE 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.garavirtuale.it.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del gestore della vendita, accedendo alla stessa con le credenziali personali ricevute da quest'ultimo e 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 offerta unica: se l'offerta è di importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

Se l'offerta è di importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione dell'immobile 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..

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte si procederà a gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., sulla base dell'offerta più alta (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo) con la modalità "**sincrona telematica**", secondo la definizione di cui all'art. 2, c. 1, lett. F) del DM 23.02.2005, 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 o chat dedicata).

Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo così come indicato nel presente avviso. La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano 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 un quinto nelle vendite senza incanto.

Nel caso in cui la gara non potesse aver luogo per mancanza di adesioni di tutti gli offerenti alla gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), 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 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.

Versamento del saldo prezzo e delle spese

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione, nel termine massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato in offerta, mediante bonifico sul c/c intestato alla procedura alle seguenti coordinate **IBAN: IT 97 Z 01005 17400 0000000**

10687.

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

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 e di ogni altra spesa di vendita, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, 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.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

Il termine non è prorogabile e non è soggetto alla sospensione feriale di cui all'art. 1 della L. n. 742/69.

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 dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato nell'offerta, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà l'importo versato a titolo di cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 Disp. Att. c.p.c.

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.

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.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 a favore di 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 o nel minor termine indicato nell'offerta, e secondo le indicazioni che verranno fornite dal Professionista Delegato, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto Fondiario per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, comunque comunicati dal professionista delegato, nonché a depositare l'eventuale residuo con le modalità già sopra indicate. Entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare presso il Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di Credito. Se l'aggiudicatario è una società con il saldo si deposita anche una copia dello statuto e un certificato di vigenza o certificato di iscrizione alla Camera di Commercio. 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.

RENDE NOTO

a) che 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 n. 380 del 6 giugno 2001), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita avverrà a corpo e non a misura, e le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

b) 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.

c) che 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 DPR n. 380 del 6 giugno 2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal ricevimento della notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile. 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, 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 art. 605 e ss. c.p.c. 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, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esenti.

f) che tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

g) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet www.cagliari.astagiudiziaria.com e www.astegiudiziarie.it e sul sito internet del gestore della vendita telematica;

h) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

i) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Informa, altresì, che:

l) 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 variazioni di aliquota o di imposizioni per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione dell'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.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma del Geom. Roberto Perseu in data 22.12.2023, che dovrà essere consultata dall'offerente 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, nonché per precisazioni, dettagli ed abusi riscontrati.

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sul sito internet del gestore della vendita telematica.

Informa gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione.

Eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richiesti al Custode giudiziario, al delegato alla vendita e al gestore della vendita.

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

La pubblicità legale verrà effettuata con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche;
- Pubblicazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- Pubblicazione sul sito internet www.cagliari.astagiudiziaria.com;
- Pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it, www.bakeca.it, www.subito.it;
- Pubblicità tramite Social Network (Facebook e Instagram);
- Pubblicazione su Vetrina Immobiliare Permanente visibile su Reteaste.it con apposito link presente sul sito web del Tribunale.

Oristano, li 13 Gennaio 2026

La Professionista Delegata
Avv. Laura Fagioli