29/2023 R. Es.

**TRIBUNALE DI ORISTANO**

**Secondo avviso di vendita senza incanto**

Il professionista delegato Avv. Giuseppe Contini, con studio in Oristano, Viale Diaz 73, in forza di provvedimento di delega ex art.591-bis c.p.c. del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Oristano, con il quale è stata disposta la vendita del compendio pignorato nella procedura esecutiva n.29/2023 R. Es., meglio identificato nella relazione di stima in atti

AVVISA

che in data **15 ottobre 2025,** alle ore **17.00** si terrà la vendita senza incanto, con modalità "**sincrona telematica**" tramite il portale del Gestore della Vendita Notartel S.p.A. (sulla piattaforma https://astepubbliche.notariato.it) raggiungibile tramite il link **https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp** dei seguenti immobili:

**LOTTO 1:** Diritto di piena proprietà sull'appartamento di civile abitazione ubicato in Bosa, Corso Vittorio Emanuele II n. 43, piano 2, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 938, Subalterno 17, Categoria A2, Classe 2, consistenza 4,5 vani, totale 104 mq, Rendita Catastale € 209,17, composto da ingresso, salotto, disimpegno-cucina, camera matrimoniale, bagno, balconcino con ripostiglio sul cavedio, corridoio, balcone lato sud, meglio descritto nella relazione di stima in atti

Il fabbricato di cui fa parte tale appartamento ricade in zona omogenea "A" del Piano Particolareggiato del Centro Storico del PUC del Comune di Bosa ed è stato legittimamente edificato tra la fine dell'800 ed i primi del '900, ossia in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942, pertanto senza necessità di titoli abilitativi.

Ricade inoltre nell'area Hi4 – P3 di pericolosità idraulica molto elevata e in area Ri4 di rischio idraulico molto elevato.

L'appartamento deriva da frazionamento dell'originario subalterno 13, giusta pratica catastale presentata il 9.7.1998 per la quale non risulta la richiesta di autorizzazione edilizia al Comune. Tale carenza si configura come una non conformità edilizia. La sanatoria può essere richiesta dal nuovo proprietario presentando una pratica di accertamento di conformità per difformità interne e il pagamento della relativa sanzione amministrativa. La pratica edilizia in sanatoria dovrà prevedere anche la relazione asseverata di compatibilità idraulica a firma di tecnico abilitato.

L'appartamento è privo di impianto di condizionamento e di riscaldamento, nonché di attestato di prestazione energetica e di agibilità

Prezzo base: **Euro 110.250,00** oltre ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, ivi compresa, se dovuta, l'imposta sul valore aggiunto.

Aumento minimo, in caso di gara: **Euro 1.000,00**

L'offerta potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto (il ribasso, cioè, non potrà essere superiore al 25% del prezzo base): l'offerta minima ammissibile è, pertanto, pari ad **Euro 82.687,50**

**LOTTO 2:** Diritto di piena proprietà sull'appartamento di civile abitazione ubicato in Bosa, Corso Vittorio Emanuele II n. 77, piano 2 e 3, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 792, Subalterno 6, Categoria A3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, totale 175 mq, Rendita Catastale € 136,34, composto da ingresso, sala da pranzo, cucinino, bagno, disimpegno, due camere, balcone, meglio descritto nella relazione di stima in atti.

Il fabbricato di cui fa parte tale appartamento ricade in zona omogenea "A" del Piano Particolareggiato del Centro Storico del PUC del Comune di Bosa ed è stato legittimamente edificato nel 1864, ossia in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942, pertanto senza necessità di titoli abilitativi e successivamente non ha subito modifiche soggette al rilascio di un titolo edilizio. Ricade inoltre nell'area Hi4 – P3 di pericolosità idraulica molto elevata e in area Ri4 di rischio idraulico molto elevato.

L'appartamento è privo di impianto di condizionamento e di riscaldamento, nonché di attestato di prestazione energetica e di agibilità

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

Prezzo base: **Euro 86.250,00**, oltre ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, ivi compresa, se dovuta, l'imposta sul valore aggiunto.

Aumento minimo, in caso di gara: **Euro 1.000,00**

L'offerta potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto (il ribasso, cioè, non potrà essere superiore al 25% del prezzo base): l'offerta minima ammissibile è, pertanto, pari ad **Euro 64.687,50**

**LOTTO 3:** Diritto di piena proprietà sul fabbricato di civile abitazione ubicato in Bosa, Via Bonaria 13, piani T-1-2-3-4, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 778, Subalterni 1 e 2, Categoria A6, Classe 2, composto al piano terra da sala pranzo, servizio igienico, vano scala, al piano primo da camera, al piano secondo da camera, al piano terzo da camera al piano quarto da ambiente aperto, bagno e terrazza scoperta, meglio descritto nella relazione di stima in atti.

Tale fabbricato è privo di impianto di condizionamento e di riscaldamento, nonché di attestato di prestazione energetica e di agibilità

Ricade in zona omogenea "A" del Piano Particolareggiato del Centro Storico del PUC del Comune di Bosa ed è stato legittimamente edificato tra la fine dell'800 ed i primi del '900, ossia in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942, pertanto senza necessità di titoli abilitativi e successivamente non ha subito modifiche soggette al rilascio di un titolo edilizio. Ricade inoltre nell'area Hi4 – P3 di pericolosità idraulica molto elevata e in area Ri4 di rischio idraulico molto elevato.

La categoria catastale A6 "abitazione di tipo rurale" indicata in visura non è più utilizzata per fabbricati di civile abitazione in contesto urbano ma solo per fabbricati residenziali pertinenti ad attività agricole. Pertanto è necessario procedere con una pratica di aggiornamento con procedura Docfa. Ulteriore non conformità rilevata nelle visure catastali è l'attribuzione dei piani, in quanto il subalterno n. 2 oltre ai piani 2 e 3 indicati in visura possiede un piano 4°, correttamente rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 24/10/1939. Anche tale situazione deve essere aggiornata con la sopra citata procedura Docfa.

La planimetria catastale agli atti risalente al 1939 non è rappresentativa dello stato di fatto per la diversa distribuzione degli spazi interni. Pertanto anche l'aggiornamento della planimetria catastale dovrà rientrare nella pratica Docfa di aggiornamento sopra indicata.

Si precisa che l'incongruità rilevata nella perizia (pag.3) in relazione alla nota di trascrizione dell'atto di compravendita del subalterno 2 non sussiste, in quanto è stata corretta attraverso la successiva trascrizione in rettifica con la quale è stato indicato l'esatto subalterno.

Prezzo base: **Euro 41.250,00** oltre ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, ivi compresa, se dovuta, l'imposta sul valore aggiunto.

Aumento minimo, in caso di gara: **Euro 500,00**

L'offerta potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto (il ribasso, cioè, non potrà essere superiore al 25% del prezzo base): l'offerta minima ammissibile è, pertanto, pari ad **Euro 30.937,50**

**Ove 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 degli artt. 588 e ss c.p.c.**

**TERMINE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente in modalità telematica entro e non oltre il giorno **14 ottobre 2025**, alle ore **13:00**.

**L'offerta presentata è irrevocabile.**

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

**Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati**

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre a di 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; 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

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

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 presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento. p) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, che dovrà essere allegata all'offerta.**

2. 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-2 code dell'International Organization for Standardization.

3. 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 al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

4. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

5. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

**Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta**

1. 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.

2. 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.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

**Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica**

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

1. 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.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

**Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del Codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

°°° °°° °°°

L'inoltro delle offerte in via telematica avverrà tramite il link reperibile presso il portale delle vendite https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp o presso il sito del gestore della vendita telematica https://astepubbliche.notariato.it

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)

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 di acquisto dovrà essere predisposta secondo le specifiche tecniche già pubblicate dal Ministero della Giustizia sul relativo sito e **presentata soltanto in via telematica**, seguendo le istruzioni di cui al manuale per l'utente reperibile tramite il link http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003

L'offerta di acquisto dovrà essere redatta in lingua italiana 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 Standardizat - 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

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

regolamento D.M. 32 del 2015; **p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, che dovrà essere allegata all'offerta;**

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.

**CAUZIONE**

**La cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata in via telematica**, esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato alla procedura ed avente il seguente IBAN **IT 56 R 01005 17400 000000010655** indicando come unica causale "ASTA", senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura.

**Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico con congruo anticipo rispetto allo svolgimento della gara** – tendenzialmente almeno cinque giorni prima – onde evitare che al momento dell'apertura delle buste la cauzione non risulti versata e che, pertanto, l'offerta venga dichiarata inammissibile e, quindi, esclusa.

**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 e, pertanto, non potrà farsi luogo alla restituzione della cauzione con altri mezzi e con accrediti su conti correnti differenti da quello di provenienza delle somme. Il professionista delegato, quindi, provvederà all'esito della gara alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari.

**ESAME DELLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA**

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esperimento del tentativo di vendita il professionista delegato procederà all'apertura delle buste tramite la piattaforma telematica del gestore della vendita.

**Trattandosi di vendita contemporanea di più lotti il professionista delegato esaminerà le offerte e darà corso alla conseguente vendita/gara partendo dal lotto con il valore/prezzo base più alto.**

Gli offerenti dovranno accedere all'area riservata tramite le credenziali che verranno loro comunicate dal gestore della vendita.

In caso di **unica offerta**, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita la stessa sarà accolta; se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto (ossia se il prezzo offerto non è inferiore all'offerta minima indicato nell'avviso di vendita) il professionista delegato procederà all'aggiudicazione qualora ritenga che non vi sia seria 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.

In caso di più offerte valide, si procederà alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art.573 c.p.c., che avrà luogo sulla base dell'offerta più alta con la modalità "SINCRONA TELEMATICA", secondo la definizione di cui all'articolo 2, c. 1, lett. F) del DM 23.02.2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail indicata nell'offerta). 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.

Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo non inferiore a quello sopra indicato.

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

La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi 3 MINUTI dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

**VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE**

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. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo 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.

Il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita **non è soggetto alla sospensione feriale di cui all'art. 1 legge 7 ottobre 1969, n. 742.**

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.

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

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla notizia dell'avvenuta aggiudicazione, decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione), il delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura entro il medesimo termine di cui al punto che precede. Entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato (che provvederà al deposito in Cancelleria) l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; in 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 41 TUB al creditore fondiario.

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

**DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO**

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

2 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'articolo 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), 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;

3 se nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art.585, quarto comma c.p.c. il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art.585 quarto comma c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali – il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio – sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà

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

condividere con alcun soggetto (neanche con il Giudice)

°°° °°° °°°

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; 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.

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.

**Stato di occupazione degli immobili e formalità pregiudizievoli** sugli stessi gravanti: I tre lotti non sono occupati.

I lotti 1 e 2 sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli: decreto di sequestro conservativo trascritto in Nuoro il 22.04.2016 (Reg. Gen. 3317; Reg. Part. 2607); ipoteca giudiziale iscritta in Nuoro il 11.08.2016 (Reg. Gen.7451, Reg. Part.759); atto di pignoramento immobiliare trascritto il 7.7.2023 (Reg. Gen. 8120, Reg. Part.6363).

Si precisa che il sequestro conservativo è stato convertito in pignoramento immobiliare dichiarato estinto nella procedura esecutiva n.74/2017 con provvedimento del 9.08.2022, con il quale il Giudice dell'esecuzione ne ha ordinato la cancellazione.

Il lotto 3 è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli: ipoteca volontaria iscritta il 5.12.2002 (Reg. Gen 14233; Reg. Part.1567) e rinnovata il 24.11.2022 (Reg. Gen. 13490; Reg. Part.1320); ipoteca giudiziale iscritta in Nuoro il 11.08.2016 (Reg. Gen.7451, Reg. Part.759); atto di pignoramento immobiliare trascritto il 7.7.2023 (Reg. Gen. 8120, Reg. Part.6363).

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a spese e cura della procedura.

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

I beni di cui sopra sono meglio descritti nelle relazioni di perizia a firma dell'esperto stimatore Ing. Bruno Cau che devono essere consultate dall'offerente ed alle quali si fa espresso riferimento anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. Tale relazione è consultabile, unitamente all'ordinanza di vendita ed all'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp), sul sito internet del gestore della vendita telematica e sui siti www.astegiudiziarie.it, www.cagliari.astagiudiziaria.com, casa.it, idealista.it, www.bakeca.it e www.subito.it .nonchè sui social network "Facebook" e "Instagram" all'interno della pagina appositamente creata dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Maggiori informazioni potranno essere richieste presso lo studio legale dell'Avv. Giuseppe Contini, professionista delegato, previo appuntamento telefonico al n°0783/302808.

Oristano, 11 luglio 2025

Il professionista delegato
Avv. Giuseppe Contini

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