

TRIBUNALE DI ORISTANO**Ufficio Esecuzioni Immobiliari****R.ES.N. 6/2020****1° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO****Vendita telematica sincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il professionista delegato Dott.ssa Maria Rita Boe con studio in Oristano, Via Masones n. 32, nella procedura esecutiva immobiliare R.Es. n.6/2020; in forza di provvedimento di delega ex art.591 e 591bis c.p.c. emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Oristano in data 17.06.2025, con il quale è stata disposta la vendita del compendio immobiliare pignorato meglio identificato nella relazione di stima in atti,

AVVISA

che il **giorno 11 dicembre 2025 alle ore 16:30** presso il proprio studio, in Oristano, Via Masones n. 32, procederà alla vendita telematica sincrona tramite il gestore **Notartel Spa** sulla piattaforma www.astepubbliche.notariato.it, del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO: fabbricato di civile abitazione sito a Narbolia (OR), Via Grazia Deledda n. 27, piano terra. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Narbolia al foglio 16, particella 13, cat. A/2, classe 1, consistenza vani 7,5, rendita catastale € 309,87. Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima in atti, consultabile sul sito del gestore della vendita telematica.

- L'immobile non è provvisto di certificato di agibilità.
- Sono presenti abusi edilizi sanabili.
- L'immobile è occupato.

Prezzo base € 100.000,00. Offerta minima ammissibile € 75.000,00. Aumento minimo in caso di gara € 2.000,00.

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, 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 e 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 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 alla normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 06.06.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Modalità di presentazione delle offerte:

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità sotto indicate, entro le ore 13:00 del giorno precedente la vendita, 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.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta può essere presentata unicamente dall'offerente (o dagli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma. c.p.c. e saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA-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, che potrà anche essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base, e il termine per il relativo pagamento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- 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:

- 1) copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- 2) documentazione attestante il versamento della cauzione (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) 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;
- 4) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- 5) 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;

- 6) 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;
- 7) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- 8) 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;

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..

Modalità di trasmissione dell'offerta

L'offerta e i documenti allegati sono inviati tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astepubbliche.notariato.it, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (il manuale è altresì consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche").

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.

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, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerente dovrà versare, in via telematica, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente cauzione intestato a **R.ES. OR I/6/2020 al seguente IBAN: IT76L0100517400000000010833**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con unica causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura), dovrà essere effettuato con congruo anticipo rispetto allo svolgimento della gara (tendenzialmente cinque giorni prima), in modo tale che all'apertura delle buste risulti accreditato nel c/c della procedura.

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, e la procedura non potrà essere ritenuta responsabile dell'eventualità, che, al momento della gara, non risulti accreditata la cauzione, pur già versata.

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

della cauzione con altri mezzi e con accrediti su conti correnti differenti da quello di provenienza delle somme.

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

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

Udienza di deliberazione sulle offerte e partecipazione alla vendita

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

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del portale 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 per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il Delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario se verrà ritenuta conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c. e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona sulla base del prezzo più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); Tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato l'aumento minimo stabilito dal delegato, sopra indicato. La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi **tre** minuti dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

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

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

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

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

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

Ove sia stata presentata istanza di assegnazione del bene staggito nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, se all'esito dell'esperimento non siano state presentate offerte o le stesse siano inferiori (anche all'esito della gara fra più offerenti) al prezzo base, il delegato provvederà all'assegnazione al prezzo

base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è stata presentata istanza, fissando il termine di 120 giorni per il versamento del saldo prezzo.

Pagamento del prezzo

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo mediante bonifico sul conto corrente della procedura nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione, o nel minor termine indicato in offerta (termine NON soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, nonché il compenso spettante al Delegato a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 (tali importi verranno comunicati dallo stesso Delegato).

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 offrono detto servizio.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri di trasferimento, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di **multa**, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

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

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

Saranno cancellate a spese e cura della procedura le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca del 7.3.2006 RP 334 – RG 1596
- pignoramento del 18.2.2020 RP 587 – RG 731

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), 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 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;

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

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma del **Ing. Francesco Fais**, la quale deve 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. **La partecipazione alla vendita**

implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso il Custode Istituto Vendite Giudiziarie Tel.: 079630505, ovvero presso lo studio del professionista delegato Dott.ssa Maria Rita Boe in Oristano, Via Masones n. 32, tel. 0783303000, e-mail: studiob.b.rita@tiscali.it.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore Notartel.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 18:30.

La pubblicità legale verrà effettuata a cura del professionista delegato con le seguenti modalità:

- Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e della perizia almeno 60 giorni prima della data della vendita;
- Pubblicazione sul sito www.astegiudiziarie.it e sui siti Casa.it, Idealista.it, bakeca.it, subito.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;
- Pubblicazione sui siti internet www.cagliari.astagiudiziaria.com e www.astagiudiziaria.com, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

L'avviso sarà altresì comunicato ai creditori e ai debitori.

Oristano, 23 settembre 2025

Il Professionista Delegato
f.to Dott.ssa Maria Rita Boe