

AVVISO di VENDITA num. 1

Il professionista delegato **avv. Carlo Tola**, con studio in Oristano, Via Mariano IV n° 11, nella procedura esecutiva promossa da 4 Mori Sardegna s.r.l., in forza del provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Oristano in data 9 gennaio 2024, rinnovato il 25 novembre 2025, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **24 luglio 2026 alle ore 17.00** si procederà alla vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., sul sito del Gestore della Vendita Telematica -società Notartel- raggiungibile tramite il link <https://astepubbliche.notariato.it> del seguente immobile:

LOTTO UNICO

- 1) Fabbricato ad uso civile abitazione compresa l'area sul quale sorge e il cortile di pertinenza, sito in Comune di San Nicolò D'Arcidano alla via Palmiro Togliatti, censito al NCEU al foglio 5 mappale 1436 sub 1, piano T, Cat. A/2, classe 1, vani 6 e fabbricato di pertinenza censito al foglio 5 mappale 1436 sub 2, piano T, Cat. C/2, classe U, metri quadrati 12, meglio descritti nella relazione infra citata.**

Titoli autorizzativi:

Immobile edificato in virtù di Licenza di Costruzione n. 14 del 21 giugno 1971 e n. 62 del 21 settembre 1972, rilasciate dal Comune di San Nicolò d'Arcidano. Sono presente difformità urbanistiche e l'immobile è privo del certificato di agibilità. L'immobile occupato dai debitori.

Il complesso immobiliare è meglio descritto in ogni sua parte nella relazione del C.T.U. Ing. Gianluigi Porcu del 30 maggio 2023, consultabile sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) e sui siti autorizzati di pubblicità immobiliare indicati sul portale delle vendite pubbliche (www.astegiudiziarie.it , www.cagliari.astagiudiziaria.com , www.astagiudiziaria.com)

Prezzo base: € 40.904,00 (euro quarantamilanovecentoquattro/00).

Aumento minimo: € 500,00 (euro cinquecento /00)

Prezzo minimo di ammissibilità dell'offerta: € 30.678,00 (euro trentamilaseicentosestantotto/00).

FISSA

termine agli interessati all'acquisto sino alle **ore 13:00 del 23 luglio 2026, per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 569 bis, c. 3°, c.p.c., da eseguirsi esclusivamente in via telematica.**

DETERMINA

Le seguenti modalità di presentazione delle offerte e svolgimento della vendita senza incanto:

Gli interessati devono presentare domanda di partecipazione esclusivamente in modalità telematica sul modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale.

L'inoltro delle offerte in via telematica avverrà tramite il link reperibile presso il sito del Gestore della Vendita Telematica (società Notartel): <https://astepubbliche.notariato.it>.

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 e comunque sul sito del Ministero della Giustizia, sezione documenti o del portale delle vendite Pubbliche sezione FAQ.

Il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese 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) è di **120** giorni dalla data di aggiudicazione.

L'offerta di acquisto, redatta in lingua italiana, ai sensi dell'art.12, DM 32/2005 dovrà 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 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;

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 di cui all'International Organization for Standardization.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge non offerente;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del genitore che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una persona giuridica, copia del documento d'identità e del codice fiscale del rappresentante legale, nonché copia del certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri;
- copia della documentazione attestante il versamento sul conto corrente della procedura, tramite bonifico bancario, dell'importo della cauzione, con specifica indicazione del codice IBAN relativo al conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.
- 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'offerente, salvo che ne sia esentato ai sensi di legge, deve procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge (attualmente pari a Euro 16,00) in modalità telematica.

Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", con carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile all'indirizzo Web già sopra specificato.

La cauzione, pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico con unica causale: "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura) eseguito sul conto corrente cauzione alle seguenti coordinate **IBAN: IT69P 01005 17400 0000 000 10471** ed

allegato all'offerta, unitamente alla fotocopia del documento di identità in corso di validità.

Ove la cauzione non risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, 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 sia effettuato con congruo anticipo rispetto allo svolgimento della gara e, pertanto, **tendenzialmente cinque giorni prima.**

Nessuna responsabilità potrà essere contestata alla procedura nell'ipotesi in cui, al momento dell'apertura delle buste e dell'eventuale gara, non risulti accreditata la cauzione, seppure già versata.

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che: a) il giudice disponga la gara tra i più offerenti, b) siano decorsi 120 giorni dalla presentazione dell'offerta ed essa non sia stata accolta.

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 e segg. c.p.c.

Qualora si proceda alla gara 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**", secondo la definizione di cui all'art. 2, c.1, lettera F) del DM 23.02.2005 n.32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato, al termine dell'apertura delle buste, a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail.

Nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 3 (tre) minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al 2% del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato.

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

In mancanza di adesioni di tutti gli offerenti alla gara, l'immobile verrà aggiudicato, salvo non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, in favore del maggiore offerente. Nel caso di offerte dello stesso valore la vendita verrà disposta in favore di chi ha presentato l'offerta più vantaggiosa. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, a parità di prezzo offerto, si terrà conto dell'entità della cauzione prestata, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Qualora all'esito della comparazione delle offerte, effettuate sulla base dei criteri sopra enunciati, risultassero più offerte equivalenti, la vendita verrà disposta in favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo.

In caso di **mancata aggiudicazione** ovvero **all'esito della gara** in caso di pluralità di offerenti, l'importo versato a titolo di **cauzione** (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà 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 correnti differenti da quello di provenienza delle somme

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, dedotto l'importo già versato a titolo di cauzione, nel termine indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza, entro il termine perentorio di 120 giorni dalla aggiudicazione ed esclusivamente mediante bonifico sul c/c intestato alla procedura alle seguenti coordinate **IBAN: IT97S 01005 17400 0000 000 10474** **(Si rappresenta che il conto della procedura è differente da quello precedentemente indicato per i versamenti della cauzione)**.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario è tenuto a versare l'ammontare degli oneri tributari di trasferimento e ogni altra spesa prevista dalla legge e posta a suo carico comprese le competenze del delegato relative alla fase del decreto di trasferimento, nella misura dallo stesso indicatagli.

Il termine non è prorogabile, ma è soggetto alla sospensione feriale. In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà l'importo versato a titolo di cauzione.

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

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle Banche 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, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, entro il termine indicato nell'ordinanza di vendita e secondo le indicazioni del Giudice dell'esecuzione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché provvedere al bonifico dell'eventuale residuo con le modalità già indicate.

Entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

Se l'aggiudicatario è una Società unitamente all'importo dovuto a saldo dovrà essere depositata anche una copia dello Statuto e un certificato di vigenza o un certificato di iscrizione alla Camera di Commercio. 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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 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, 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.

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

L'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà liberato a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non manifesti la volontà di avvalersi di un legale di fiducia. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 28.02.1985 n.47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06.06.2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima, che 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.

Detta perizia è consultabile sui siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp>, www.astegiudiziarie.it, www.cagliari.astagiudiziaria.com, www.astagiudiziaria.com

Per maggiori informazioni, gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi all'Istituto Vendite Giudiziarie, custode dei beni, al n. di telefono 079/630505 ovvero collegarsi al Portale delle Vendite Pubbliche o ai siti internet www.cagliari.astagiudiziaria.com, www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it e www.subito.it, nonché sui social media "Facebook" e "Instagram" all'interno della pagina appositamente creata dalla Società e dedicata alle vendite giudiziarie del Tribunale.

Oristano, lì 9 aprile 2026

Il professionista delegato

Avv. Carlo Tola