TRIBUNALE ORDINARIO DI ORISTANO

G.Es. Dott. Andrea Bonetti
PROCEDURA ENDOESECUTIVA N. R.G. 394/2023
CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie – ORISTANO TEL. 079 630505
MAIL: visite.ivgoristano@gmail.com (per prenotazioni accesso immobile)

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
2° ESPERIMENTO

Il professionista delegato **ANTONIO PINNA SPADA**, con studio in **via San Francesco n. 18, 09170 ORISTANO (OR)**, tel. **0783775000**, e-mail **legale@pinnaspada.it**, PEC **pinnaspada@pec.it**, visto il provvedimento di delega alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., e successivi rinnovi, nel procedimento di divisione endeosecutiva iscritto al n. **394/2023** R.G.,
- verificata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, accertato l'esatto adempimento degli incombenti 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.

FISSA

- termine agli interessati all'acquisto sino alla data del **11/01/2027**, ore **13:00** per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 569 c. 3°, c.p.c., da eseguirsi esclusivamente in via telematica, mediante trasmissione all'indirizzo pec 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'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti, con modalità telematiche c.d. "**VENDITA SINCRONA**" ai sensi dell'art. 573 c.p.c., sul sito **https://astetelematiche.it** del Gestore della Vendita Telematica **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A**, per il giorno **12/01/2027**, ore **18:00**,

DETERMINA

ai sensi dell'art. 591 bis c. 2° n. 1, il prezzo di vendita del compendio pignorato, di seguito descritto:

Lotto UNICO (Quota 1/1 di piena proprietà): Complesso immobiliare in Comune di Arborea composto da:
- Casa di civile abitazione strada 9 ovest n.5, distinta al N.C.E.U. al Foglio 30, Particella 129, sub. 3, cat. A/2, consistenza 10 vani, sup. cat. tot. mq 241, rendita € 800,51;

- Fabbricati di servizio all'attività agricola e zootecnica in Comune di Arborea, strada 9 ovest n.5, distinti al N.C.E.U. al Foglio 30, Particella 129, sub. 2, cat. D/10, rendita € 3.454,00;

- Area di pertinenza esclusiva dei fabbricati sopra descritti in Comune di Arborea, strada 9 ovest n.5, distinta al N.C.E.U. al Foglio 30, Particella 129, sub. 4, e N.C.T. al Foglio 30, Particella 129, sup. catastale mq 3.865, qualità Ente Urbano;

- Terreni in Comune di Arborea, strada 9 ovest n.5, distinti al N.C.T. Foglio 30, Part. 101, Porz. AA seminativo - classe 2, reddito Dominicale € 26,86, Agrario € 16,53, Ha 0 are 80 ca 00; Foglio 30, Part. 101, Porz. AB seminativo irriguo - classe 2, reddito Dominicale € 852,15, Agrario €

Firmato Da: ANTONIO PINNA SPADA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 611ee8852f816dbb23d737e9c0059c1e

213,04, Ha 7 are 50 ca 00; Foglio 30, Part. 101, Porz. AC pascolo cespug. - classe U,reddito Dominicale € 6,00, Agrario € 3,00, Ha 1 are 45 ca 21 Foglio 30, Part. 53, seminativo irriguo - classe 1, reddito Dominicale € 1.257,44, Agrario € 880,21, Ha 8 are 11 ca 58

Stato di occupazione: OCCUPATO DAL DEBITORE

Dettagli urbanistici: Pratica edilizia n.90/1979 e conseguente rilascio della C.E. n.90 del 13/02/1980 per la costruzione di un fienile.
- Pratica edilizia n.3/1981 per opere di miglioramento fondiario e realizzazione di un deposito attrezzi e nuova porcilaia. Pratica respinta "in quanto non sono rispettate le distanze dai confini". - Pratica edilizia n.75/1982 e conseguente rilascio della C.E. n.75 del 20/09/1982 per la costruzione di un fabbricato rurale ad uso zootecnico per l'allevamento bovino; mai realizzato.
- Pratica edilizia n.15/1991 e conseguente rilascio della C.E. n.15 del 17/04/1991 per la ristrutturazione di un magazzino da destinarsi ad abitazione. Pratica SUAP n.7/2010 per esecuzione di opere nei poderi n.146 e n.159; nel podere in oggetto n. 146 il nuovo fienile non è mai stato realizzato. Tali concessioni sono state rilasciate con la condizione che il soggetto richiedente fosse un imprenditore agricolo. Come indicato nel precedente paragrafo, i parametri edilizi da rispettare per l'edificazione per chi non è imprenditore agricolo sono completamente diversi e ben più stringenti rispetto a quelli prescritti nelle concessioni edilizie di cui sopra.
Destinazione urbanistica terreno: Il Piano Urbanistico Comunale vigente del Comune di Arborea, all'articolo 11 delle Norme Tecniche di Attuazione classifica l'area in cui ricadono gli immobili in "zona E", più precisamente nella "sottozona E2.1 Area della bonifica della piana di Arborea - Area di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni". Le aree in oggetto ricadono interamente nella "fascia costiera - bene paesaggistico ambientale ex art. 143 del D.Lgs 42/2004 e art. 19, 20, 21 delle N.T.A. del P.P.R."Inoltre, sono presenti i "filari frangivento riconosciuti come beni paesaggistici ed elementi identitari del paesaggio sottoposti a tutela".
Abusi edilizi: Dalla verifica dello stato della unità immobiliare rilevato durante il sopralluogo, sono risultate delle difformità tra la situazione realizzata e quella assentita. Alcune difformità sono sanabili, altre opere andranno demolite. Per i costi elevati per la sanatoria e le demolizioni si rimanda alla perizia di stima.
Spese condominiali: Il Consorzio di Bonifica dell'Oristanese col Certificato di iscrizione ai ruoli consortili Prot. Gen N.9276/VII.3 del 17/10/2010, precisa che sussiste un credito pari a € 7.975,00 la somma totale delle quote annuali di ammortamento del mutuo per la realizzazione degli impianti di irrigazioni aziendali per il periodo dal 1997 al 2007
al valore d'asta di

€ 547.609,72
(CINQUECENTOQUARANTASETTEMILASEICENTONOVE/72)

È possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25% del prezzo base) con offerta minima di € **410.707,29 (QUATTROCENTODIECIMILASETTECENTOSETTE/29)**
In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € **10.000,00 (DIECIMILA/00)**

Gravami da cancellare: Ipoteca Volontaria del 11/04/2011 R.G. 2068 R.P. 376, sui beni fg 30, part. 53; fg 30, part. 101 ex 23; fg 30, part. 129 ex 30, sub 2 e 3; Domanda Giudiziale del 20/10/2015 R.G. 5265 R.P. 4089, sui beni fg 30, part. 53; fg 30, part. 101 ex 23; fg 30, part. 129 ex 30, sub 2 e 3;

Firmato Da: ANTONIO PINNA SPADA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 611ee8852f816dbb23d737e9c0059c1e

Pignoramento del 22/06/2018 R.G. 3759 R.P. 2948, sui beni fg 30, part. 53; fg 30, part. 101 ex 23; fg 30, part. 129 ex 30, sub 2 e 3

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

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, che di seguito si riportano:

Art. 12 - 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; 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.
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 presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
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.
5. 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.
6. 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

Firmato Da: ANTONIO PINNA SPADA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 611ee8852f816dbb23d737e9c0059c1e

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 a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
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

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.

Firmato Da: ANTONIO PINNA SPADA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 611ee8852f816dbb23d737e9c0059c1e

In concreto, l'offerta e i documenti allegati si trasmettono tramite il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita sul portale del gestore della vendita telematica e dal portale delle vendite pubbliche, secondo le indicazioni del relativo Manuale Utente: il file cifrato in formato zip.p7m, contenente l'offerta e i suoi allegati, va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.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).

ULTERIORI MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- l'offerta, predisposta secondo le specifiche tecniche pubblicate dal Ministero della Giustizia sul proprio sito, potrà essere presentata soltanto in via telematica, seguendo le istruzioni di cui al manuale per l'utente pubblicato sul Portale dei Servizi Telematici, e dovrà contenere i dati indicati dall'art. 12, comma 1, del D.M. 32/2015 sopra riportato;
- **all'offerta dovranno essere allegati: a) copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; 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; 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; e) la dichiarazione della presa visione della perizia di stima e dello stato civile dell'offerente;**
- L'offerente dovrà procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge, attualmente pari ad € 16,00, esclusivamente in modalità telematica — a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it — salvo i casi di esenzione previsti dalla legge, allegando all'offerta la ricevuta di avvenuto pagamento in formato .xml. La mancata allegazione della ricevuta non determina l'inammissibilità dell'offerta: l'atto è trasmesso all'Agenzia delle Entrate, che procede al recupero coattivo dell'imposta.

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 l'ordinanza di delega.

CAUZIONE E IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

- la cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata in via telematica, esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzione intestato alla procedura, alle seguenti coordinate **IBAN: IT35M0836285560000000070702** e con unica causale "ASTA";
- il versamento della cauzione dovrà essere effettuato con congruo anticipo rispetto allo svolgimento della gara (tendenzialmente, cinque giorni prima), onde evitare che al momento dell'apertura delle buste la cauzione non risulti versata e, pertanto, l'offerta dichiarata inammissibile;
- l'offerta presentata è irrevocabile.

ESAME DELLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA

Firmato Da: ANTONIO PINNA SPADA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 611ee8852f816dbb23d737e9c0059c1e

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 **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A**.
Gli offerenti dovranno accedere all'area riservata del gestore della vendita con le credenziali ricevute da quest'ultimo.
In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il sottoscritto professionista delegato provvederà all'aggiudicazione quando ritiene 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:
Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta al prezzo più alto con modalità **SINCRONA TELEMATICA**, ai sensi dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 2, comma 1, lett. f) del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32. La gara avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte e si considererà 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 quinto nelle vendite senza incanto.
L'eventuale modifica dell'orario di inizio della gara sarà tempestivamente comunicata dal professionista delegato, al termine dell'apertura delle buste, a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite posta elettronica.
Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato, quando ritiene che 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, in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il professionista 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.
Delle operazioni di vendita il professionista delegato redige verbale, che è sottoscritto esclusivamente da lui e al quale è allegata la procura speciale di cui all'art. 579, secondo comma, c.p.c.
All'esito della gara verranno restituite agli offerenti non aggiudicatari le cauzioni versate, 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.

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 esclusivamente mediante bonifico sul c/c intestato alla procedura alle seguenti coordinate **IBAN IT35M0836285560000000070702**. **Il termine non è soggetto alla sospensione feriale.** 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, 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 professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario, all'indirizzo di posta elettronica certificata risultante dall'offerta, l'importo del saldo del prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale per il versamento, l'obbligo di rendere la dichiarazione di cui all'art. 585, quarto comma, c.p.c. e le modalità e le coordinate del versamento.

Firmato Da: ANTONIO PINNA SPADA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 611ee8852f816dbb23d737e9c0059c1e

Ai sensi dell'art. 585, quarto comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, necessarie e aggiornate, per consentirgli di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio; a tal fine potranno utilizzarsi i modelli "antiriciclaggio persona fisica" o "antiriciclaggio persona giuridica" disponibili sui siti istituzionali.

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'art. 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.

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 condividere con alcun soggetto, neanche con il giudice.

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 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 professionista delegato potrà fare versare l'intero saldo del prezzo sul conto corrente della procedura e provvedere egli stesso, una volta calcolate approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura e per l'eventuale definitiva liberazione del bene, a versare al creditore fondiario la quota di cui all'art. 41 T.U.B.

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.

PUBBLICITÀ LEGALE

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1) pubblicazione a cura del professionista delegato alla vendita di un avviso contenente tutti i dati di interesse per il pubblico sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" compresi l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la perizia priva dei dati personali relativi al debitore ed ai congiunti, ai sensi di cui all'art. 161 quater disp. att. c.p.c., da effettuarsi **almeno sessanta giorni prima del termine di presentazione delle offerte**, inserendo nel PVP, nell'apposita sezione dedicata, i siti autorizzati www.astegiudiziarie.it e www.cagliari.astagiudiziaria.com;

2) pubblicazione, a cura del professionista delegato dell'ordinanza di vendita (anche per estratto) e della perizia, priva dei dati personali relativi al debitore ed ai congiunti, sul sito internet

Firmato Da: ANTONIO PINNA SPADA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 611ee8852f816dbb23d737e9c0059c1e

www.cagliari.astagiudiziaria.com al fine di garantire maggiore diffusione degli annunci, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;
3) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.:
a) pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della perizia, priva dei dati personali relativi al debitore ed ai congiunti, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, incluso l'inserimento della vendita nella "Vetrina Immobiliare Permanente";
b) pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, www.bakeca.it, www.subito.it almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, unitamente all'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero all'indicazione del sito internet www.astegiudiziarie.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni. Sarà cura della società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati;
c) pubblicazione di un annuncio sui social media "Facebook" e "Instagram", all'interno della pagina appositamente creata dalla Società e dedicata alle vendite giudiziarie del Tribunale, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.
È autorizzato il ricorso ad altre forme di pubblicità, ove ritenute utili, purché non comportino ulteriori spese per la procedura.
I documenti pubblicati sono epurati delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelarne l'identità o quella di eventuali soggetti terzi, non previsto dalla legge ovvero eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita; le immagini sono selezionate fra quelle che non presentino dati sensibili né riconducano i luoghi a specifici soggetti.
L'estratto dell'ordinanza conterrà unicamente i seguenti dati: ubicazione del bene, tipologia e consistenza del medesimo, prezzo base, numero della procedura, data e ora dell'udienza per l'esame delle offerte ex artt. 571 e 572 c.p.c., nome e recapito telefonico del Custode Istituto Vendite Giudiziarie e dati catastali.
L'avviso è altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

RENDE NOTO 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 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;
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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; 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;
L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a spese e cura della procedura; che, in caso di immobile abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, la liberazione non potrà essere disposta prima della pronuncia del decreto di

Firmato Da: ANTONIO PINNA SPADA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 611ee8852f816dbb23d737e9c0059c1e

trasferimento e che, **a richiesta dell'aggiudicatario (richiesta che deve pervenire tra l'aggiudicazione e l'emissione del decreto di trasferimento), l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode,** con oneri a carico della procedura, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 c.p.c. e seguenti. Ove l'immobile non sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esenti.
Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet del gestore della vendita telematica.
La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva potranno essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.
Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge e quanto previsto nell'ordinanza di delega.

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere per una sola volta il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara;
che, sentiti il custode e il debitore, potrà essere disposta la liberazione dell'immobile pignorato per il debitore ed il suo nucleo familiare, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore violi gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, o quando l'immobile non sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

INFORMA

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita.

I beni di cui sopra come meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto **Ing. Gian Carlo Maria Meloni** che dovrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vizi, difetti, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, è consultabile sul sito https://venditepubbliche.giustizia.it oppure www.astegiudiziarie.it o www.cagliari.astagiudiziaria.com inserendo il numero e l'anno della procedura. Per tutte le informazioni ed eventuali visite dell'immobile è necessario rivolgersi al custode: **Istituto Vendite Giudiziarie – ORISTANO, (079 630505)**.

Oristano, lì **26/10/2026**

Il professionista delegato
Avv. ANTONIO PINNA SPADA

Firmato Da: ANTONIO PINNA SPADA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 611ee8852f816dbb23d737e9c0059c1e