

**TRIBUNALE DI ORISTANO
AVVISO DI VENDITA**

4° Esperimento

Il professionista delegato Avv. Cristiana Manca con studio in Oristano, Via Cagliari n.165 nella procedura esecutiva n. 47/2024 R.Es. promossa da Kerdos SPV s.r.l., a cui è subentrata la società Stone SPV S.R.L., in forza di ordinanza di delega emessa dal Giudice Istruttore del Tribunale di Oristano Dott. Andrea Bonetti in data 18.07.2025, con la quale è stata disposta la vendita del compendio immobiliare pignorato meglio identificato nella relazione di stima in atti,

- Verificata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, ritenuta la sussistenza di tutti i presupposti di legge per fissare la vendita dei beni pignorati, visto l'art. 569 c.p.c.

AVVISA

che il giorno mercoledì 25 novembre 2026 alle ore 16,00 si terrà la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA ai sensi dell'art. 573 c.p.c., tramite il portale del gestore della vendita Edicom s.p.a. sulla piattaforma <https://www.garavirtuale.it> del compendio oggetto di pignoramento, così formato:

Lotto Unico: quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sui seguenti immobili siti nel Comune di Uras: a) casa di civile abitazione, in Via Eleonora D'Arborea numero civico 33, identificato al catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 22 particella 3941 subalterno 2 (ex mapp. 4466 sub. 4 graffato mapp. 4466 sub.5) cat. A/4, consistenza 5 vani, superficie catastale mq. 175 distribuito su due livelli: piano terra composto da soggiorno-pranzo con cucinino, locale di sgombero, oltre a cortile anteriore e posteriore e piano primo costituito dalla zona notte con tre camere e un bagno; b) locale commerciale (negozio), in Via Eleonora D'Arborea numero civico 29, identificato al catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 22 particella 3941 subalterno 1 (ex mapp. 4466 sub.3), categoria C/1, distribuito su un livello al piano terra, superficie catastale totale mq.28.

Prezzo a base d'asta: euro 23.035,00;

Aumento minimo: euro 500,00 .

Offerta minima ammissibile: euro 17.277,00

Gli immobili sono occupati. Sugli stessi gravano le seguenti formalità pregiudizievoli: iscrizione n.2161/334 del 27.03.2009; trascrizione n.4947/4181 del 31.07.2024.

Le offerte di acquisto dovranno essere **presentate** con le modalità sotto indicate entro le ore 13,00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita (martedì 24 novembre 2026).

DETERMINA

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

Gli interessati all'acquisto -escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge- i quali devono comprendere e parlare la lingua italiana, dovranno presentare le offerte di acquisto ed i documenti allegati esclusivamente in via telematica.

Pertanto l'offerta e i documenti allegati devono essere 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 Edicom) secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenete l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Si specifica dunque che: **1)** la domanda/offerta di acquisto potrà essere presentata soltanto in via telematica seguendo le istruzioni di cui al "Manuale Utente", il cui link è il seguente: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003 reperibile sul sito del Ministero della Giustizia, sezione documenti, o del Portale delle Vendite Pubbliche, sezione FAQ; il file criptato in formato zip.p7m, contenete l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it; **2)** l'inoltro dell'offerta in via telematica avverrà tramite link reperibile presso il Portale Vendite Pubbliche [https:// pvp.giustizia.it/pvp](https://pvp.giustizia.it/pvp) o presso il sito gestore della vendita telematica <https://www.garavirtuale.it>; **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'art.26 del D.M. n.32/2015 e si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica del ministero della giustizia.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico di certificatori accreditati, trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ai sensi dell'art.12 comma 5 del D.M. n.32/2015, anche priva dei requisiti di cui all'art.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 precedente comma.

In alternativa l'offerta con i documenti allegati è trasmessa mediante la 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, 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'art.6 comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica 11.2.2005 n.68 ed il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta in conformità a quanto previsto dell'art.13 commi 2 e 3.

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. e che saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

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.

Ai sensi dell'art.12 D.M. 32/2005, **l'offerta di acquisto dovrà contenere:** **a)** il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita iva, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo il disposto di cui all'art.579 c.p.c.). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. 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 della partita IVA. Nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, deve essere allegata copia del permesso di soggiorno o indicazione del trattato internazionale tra lo Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano ovvero sussista la condizione di reciprocità tra lo Stato di appartenenza e quello 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 ed il termine per il relativo pagamento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), 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 regolamento D.M. 32/2015; **p)** **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, che dovrà essere allegata all'offerta.**

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

1. copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del coniuge in regime di comunione dei beni;
2. copia del bonifico attestante il versamento della cauzione, da cui risulti il numero di CRO (codice riferimento operazione) ed il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
3. copia del provvedimento di autorizzazione se il soggetto offerente è minorenne;
4. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento, come certificato del registro delle imprese, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifica i poteri;
5. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli 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;

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

7. la richiesta di agevolazioni fiscali "c.d. prima casa" -se avente diritto- mediante il modulo dell'Agenzia dell'Entrate, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.

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.

All'**esame delle offerte** ed alla gara tra gli offerenti si procederà con modalità telematiche. 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 le modalità "Sincrona Telematica" secondo la definizione di cui all'art.2 comma 1 lett. f) del D.M. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate, tramite e-mail, al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Nel corso della gara tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato l'aumento minimo non inferiore al 2% del prezzo indicato dal maggior offerente. La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi 3 (tre) minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Se l'offerta è pari o superiore al valore 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 verrà effettuata l'aggiudicazione a condizione che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 cpc.

In caso di più offerte valide, si procederà in ogni caso a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto non essendo ammesso l'aumento di un quinto nelle vendite senza incanto. In mancanza di adesioni degli offerenti alla gara, qualora non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita, verrà disposta l'aggiudicazione 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 della individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi, dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 cpc e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita, ma si procederà all'assegnazione. 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 queste siano inferiori (anche all'esito della gara tra più offerenti) al prezzo base, l'aggiudicazione verrà effettuata al prezzo base stabilito per l'esperimento della vendita per cui è stata presentata.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

La cauzione pari al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata tramite bonifico bancario con unica causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni) sul conto corrente n.10852 intestato alla procedura esecutiva in essere presso la Banca Nazionale del Lavoro Agenzia di Oristano, le cui coordinate bancarie sono le seguenti: IBAN **IT68Q0100517400000000010852**. Ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente al momento dell'apertura della busta l'offerta sarà esclusa. Al fine di evitare che al momento di apertura delle buste la cauzione non risulti versata, è opportuno che il versamento venga effettuato con congruo anticipo rispetto allo svolgimento della gara (tendenzialmente cinque giorni prima). In ogni caso la procedura non sarà responsabile dell'eventualità in cui, al momento della gara, non risulti accreditata la cauzione, pur 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 pertanto non potrà farsi luogo a restituzione della cauzione con altri mezzi e con accrediti su conti correnti differenti da quello di provenienza delle somme.

Nessuna somma sarà richiesta in questa fase a titolo di fondo spese.

L'offerta presentata non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita o se l'importo offerto è inferiore al prezzo minimo ammissibile o se l'offerente non presta la cauzione con modalità stabilite nel presente avviso o se presta la cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo offerto.

L'offerente dovrà procedere al **pagamento del bollo dovuto per legge (€ 16,00)** in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

In caso di aggiudicazione **il saldo prezzo**, nonché degli ulteriori oneri fiscali e tributari (imposte, spese, bolli ecc.) conseguenti all'acquisto del bene, oltre ai compensi spettanti ex art.2 comma 7 del decreto ministeriale n.227 del 2015 al delegato incaricato, dedotta la cauzione, dovranno essere versati esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura le cui coordinate bancarie sono: IBAN IT68Q0100517400000000010852 nel termine di 120 giorni dalla aggiudicazione, non soggetto alla sospensione feriale, salva indicazione di minore termine da parte dell'offerente risultato aggiudicatario. **Il termine non è prorogabile** ed eventuali offerte che indicassero per il versamento del saldo un termine superiore saranno inammissibili.

Entro lo stesso termine indicato per il versamento del saldo prezzo, o in difetto entro il massimo termine di 120 giorni dalla aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare, pena la revoca dell'aggiudicazione, la dichiarazione scritta, nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, con la quale fornisce al Giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs 21.11.2007 n.231 in materia di antiriciclaggio.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di

oneri accessori) l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

L'aggiudicatario separato legalmente o divorziato dovrà depositare, nel termine previsto per il versamento del saldo, copia del relativo atto attestante il proprio stato. Se l'aggiudicatario è una Società unitamente all'importo dovuto a saldo dovrà essere depositata una copia dello Statuto e un certificato di vigenza o di iscrizione alla Camera di Commercio.

L'aggiudicatario potrà versare il **prezzo tramite mutuo** ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi agli istituti di credito il cui elenco sarà reperibile negli uffici della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale Civile di Oristano.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi dell'art.38 del Decreto Legislativo 10 settembre 1993 n°385, l'aggiudicatario dovrà versare, in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata del creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione, decorso il quale verrà soddisfatto in sede di distribuzione) -entro il termine indicato nell'ordinanza di vendita e secondo le indicazioni del Giudice dell'Esecuzione- direttamente al creditore fondiario la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura che gli verrà comunicata dal delegato, nonché depositare sul conto della procedura le somme dovute alla procedura; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito. In alternativa il delegato provvederà a far versare il saldo prezzo direttamente sul conto corrente della procedura esecutiva, di seguito il delegato una volta calcolate approssimativamente le somme necessarie per le spese di procedura e l'eventuale definitiva liberazione del bene, provvederà a versare la quota ex 41 T.U.B. al creditore fondiario.

Per gli immobili realizzati in **violazione della normativa urbanistico-edilizia**, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28.2.1985 n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del DPR 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Qualora l'immobile sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare la liberazione non potrà essere disposta prima della pronuncia del decreto di trasferimento e, a richiesta dell'aggiudicatario -richiesta che dovrà pervenire tra l'aggiudicazione e l'emissione del decreto di trasferimento- l'ordine di liberazione potrà essere attuato dal custode, con oneri a carico delle 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, la liberazione verrà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esenti.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni anche di carattere condominiale, 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a spese e cura della procedura.

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

Si fa presente che la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure catastali ed ipotecarie.

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

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima del 07.07.2025 a firma dell'ing. Michele Macis 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 e/o irregolarità edilizie. L'elaborato peritale, unitamente all'ordinanza di vendita ed al presente avviso di vendita, sono disponibili per la consultazione sul sito internet del gestore della vendita telematica <https://www.garavirtuale.it/> e sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> oppure quello <https://www.astegiudiziarie.it/>. Maggiori informazioni sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.cagliari.astagiudiziaria.com, www.astagiudiziaria.com, <https://www.garavirtuale.it/> e sul Portale delle Vendite Pubbliche. Per visionare l'immobile si dovrà fare richiesta al Custode Giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie, con mail da inviare all'indirizzo visite.ivgoristano@gmail.com (tel.079 630505). Informazioni relative alla vendita potranno richiedersi al professionista delegato Avv. Cristiana Manca, previo appuntamento via mail all'indirizzo crimanca@gmail.com o telefonico al n° 3496669310.

Oristano 23.9.2026

Il professionista delegato
(Avv. Cristiana Manca)