

R.ES N. 57/2024

TRIBUNALE DI ORISTANO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
Il sperimento
ex art. 570 c.p.c. e segg.

Il professionista delegato Avv. Marco Longhi, delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Oristano Dott. Andrea Bonetti ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva n. 57/2024, ultima ordinanza del 18.07.2025.

Verificata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante agli atti;

Accertato l'esatto adempimento degli incumbenti 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.

DETERMINA

Ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., il prezzo di vendita del compendio immobiliare pignorato, in calce descritto (come da perizia di stima e succ. ribassi di legge):

LOTTO UNICO

- **prezzo base euro** 69.000,00;
- **aumento minimo** 1.380,00 (2% del prezzo base);
- **offerta minima (non inferiore a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base)** 51.750,00;
- **cauzione** 10% del prezzo offerto

FISSA

Termine agli interessati all'acquisto **sino alle ore 13.00 del giorno prima della vendita per**

il deposito di offerte da eseguirsi esclusivamente in via telematica tramite il link

<https://pvp.giustizia.it/pvp/> , o sul sito del gestore della vendita EDICOM, che vi provvederà a mezzo del suo portale www.garavirtuale.it .

FISSA

l'udienza per la deliberazione sulle offerte e per la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. per il giorno **14 MAGGIO 2026, ore 11.00,** solo con modalità telematiche sul sito

<https://www.garavirtuale.it> , alle condizioni indicate nel presente avviso.

DETERMINA

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

- gli interessati devono presentare domanda di partecipazione **esclusivamente in via telematica.**
- l'inoltro delle offerte, in via telematica, avverrà tramite il link **<https://pvp.giustizia.it/pvp/>**, o sul sito della Società gestore della vendita Edicom <https://www.garavirtuale.it/> .
- l'offerta dovrà essere predisposta secondo le specifiche tecniche del Ministero della Giustizia, rinvenibili sul link:

http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003 ..

-in ogni caso, ove lo stesso non risulti attivo, sul sito del Ministero della Giustizia, sezione documenti o del Portale delle Vendite Pubbliche sezione FAQ.

L'offerta di acquisto dovrà essere depositata, entro il termine sopra indicato, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it .

L'offerta si intenderà 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, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerta di acquisto è irrevocabile.

Che 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 (avvocato), 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 -avvocato-);

le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli art 12 e ss. del decreto del Ministero di Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

L'offerta di acquisto ai sensi dell'art. 12, DM 32/2005, dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale 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, alla 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 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 (in mancanza si applica il termine di legge di 120 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 sul c/c intestato alla procedura 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.

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-2 code dell'International Organization for Standardization.

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.

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.

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.

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

Modalità di trasmissione dell'offerta

L'offerta e i documenti allegati sono inviati tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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.

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.

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.

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

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 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.

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).

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.

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia.

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.

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.

La cauzione dovrà essere versata, tendenzialmente **ENTRO CINQUE GIORNI PRIMA**, mediante **bonifico bancario**, indicando come **causale "asta"**, senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura, da eseguirsi sul conto corrente intestato al Tribunale di Oristano, aperto presso la BNL (Banca Nazionale del Lavoro) di Oristano, alle seguenti coordinate: **IBAN:**

IT73U010051740000000010856.

La quietanza dovrà essere allegata all'offerta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità in corso di validità, e codice fiscale.

Ove la cauzione non risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta telematica, l'offerta sarà esclusa.

Al fine di evitare che al momento dell'apertura delle buste telematiche la cauzione non risulti versata o comunque accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, è opportuno che il versamento della stessa sia eseguito, prudenzialmente, **almeno 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 centoventi giorni dalla presentazione dell'offerta ed essa non sia stata accolta.

Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente salvo che l'offerta non sia superiore al valore stimato dal CTU aumentato di 1/5.

L'offerta potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita con riduzione massima non inferiore a ¼ rispetto al prezzo base (c.d. OFFERTA MINIMA)

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 ss c.p.c.

Qualora si dovesse procedere alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'articolo 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la **modalità "SINCRONA TELEMATICA"**, secondo la definizione di cui all'articolo 2, c. 1, lett. 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 telematiche a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail).

La gara dovrà considerarsi chiusa quando sia trascorso un 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 possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, 1) in favore del miglior offerente, oppure; 2) nel caso di offerte dello stesso valore, in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà 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.

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.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione, oltre gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché i 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, che verranno comunicati dal delegato all'indirizzo pec risultante nell'offerta di partecipazione.

Si precisa che le somme residue verranno restituite all'aggiudicatario al momento della definizione della procedura.

Il saldo prezzo e tutto quanto sopra indicato dovrà essere versato, PERENTORIAMENTE, nel termine indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza, entro 120 giorni dalla aggiudicazione, esclusivamente mediante bonifico sul PREDETTO c/c intestato alla procedura, o quelle diverse

che verranno comunicate in esito all'aggiudicazione, dell'importo che verrà comunicato dal delegato.

In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà l'importo versato a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge previste dall'art. 587 u.c. c.p.c.;

Il termine per il versamento del saldo prezzo non è prorogabile, e non è soggetto alla "sospensione feriale" dei termini processuali (legge 7 ottobre 1969, n. 742 e succ. mod.).

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche convenzionate il cui elenco è reperibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Oristano.

- se l'aggiudicatario è una società con il saldo si deposita anche una copia dello statuto e un certificato di vigenza o certificato di iscrizione alla Camera di Commercio.

- l'aggiudicatario separato legalmente/divorziato dovrà depositare, nel termine previsto per il versamento del saldo, copia della omologa/sentenza.

- 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, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

- la vendita avverrà a corpo e non a misura, e le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. Per conseguenza, 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 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 trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti

al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura;

In caso l'immobile aggiudicati sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare la liberazione non potrà essere disposta prima della pronuncia del decreto di trasferimento.

A richiesta dell'aggiudicatario, da inviarsi al delegato a mezzo pec, - 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;

- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge, e quanto contemplato nell'ordinanza di delega 591 bis cpc, presente sul PVP;
- ove l'immobile sia gravato di ipoteca iscritto a garanzia di mutuo concessa ai sensi del T.U. 16.07.1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 385/1993, "MUTUO/CREDITO FONDIARIO", l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto Fondiario mutuante (secondo le istruzioni che gli verranno fornite dal professionista delegato), ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 385/93, nel termine indicato nell'offerta (o in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione), la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto Fondiario per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, comunque comunicati dal professionista delegato, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già sopra indicate. Eseguito il predetto versamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare immediatamente l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di Credito presso lo studio del professionista delegato **Avv. Marco Longhi**, anche con invio a mezzo pec all'indirizzo marcolonghi88@pec.it.

In tutti i casi per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico 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. 6.6.2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal ricevimento della notifica del decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

unità immobiliare ad uso abitativo, al piano terra, sita in Baratili San Pietro, alla Via Eleonora d'Arborea n. 45, in zona B/, di mq 148.89, con area di pertinenza cortilizia di mq 187.81, garage mq 54,35 e locali accessori mq 9.87.

Il lotto con estensione di 418 mq, è accessibile da via Eleonora D'Arborea e da una via circondariale (senza nome) sul retro; confina per due lati con altre proprietà (particelle 825 e 116 a ovest e particella 823 a est), mentre per gli altri lati, a nord dà sulla strada circondariale, a sud si affaccia sulla viabilità pubblica (via Eleonora D'Arborea) è riportato al catasto fabbricati al foglio 1, mappale 826, subalterno 2 (in parte difforme/non aggiornato rispetto allo stato di fatto attuale), Categoria A2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita catastale 312,46.

Circa la situazione concessoria l'immobile è antecedente il 1967, l'immobile risulta privo di agibilità e di attestato di prestazione energetica, beni in corso di liberazione.

Presenta difformità sanabili ed il loro costo ammonterebbe ad euro 1.500,00 per l'aggiornamento catastale ed euro 4.000,00 per l'aggiornamento presso l'ufficio tecnico.

Per tutto quanto non indicato si fa interale riferimento alla perizia di stima, che l'offerente deve dichiarare di aver esaminato preventivamente, ed all'ordinanza di delega 591 bis cpc. Per precisazioni, eventuali abusi, si veda la perizia, ed allegati (planimetrie, fotografie, autorizzazioni varie) che sono disponibili per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega, sul portale vendite del ministero della giustizia <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, sul quale potrà essere anche prenotata una visita per le visioni del bene con il Custode Giudiziario IVG (T. 079 630505), nonché sul sito internet del gestore della vendita telematica, su www.astegiudiziarie.it/, su <https://www.gruppoedicomspa.it/>.

Ulteriori informazioni su termini e condizioni della vendita c/o il professionista Delegato.

Oristano li 10.03.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Marco Longhi

