



N.11/2025 R.es. imm.

TRIBUNALE DI ORISTANO

I AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato avvocato Antonio Serra, in forza del provvedimento di nomina del G.E. Dott. Andrea Bonetti del 13 gennaio 2026 per la vendita del compendio pignorato nel procedimento espropriativo iscritto al n.11/2025 R.es. promosso dalla DE MEDICISVP SRL (C.F. 13825280962) con sede in Milano, nel Corso Vittorio Emanuele n. 24/28, in sostituzione di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA (CF/PI: 058283306838) con sede in via Santa Brigida n. 39-80133 Napoli (NA),

- 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

in data 16 SETTEMBRE 2026 ore 11

si terrà la vendita senza incanto con modalità sincrona telematica, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., sul portale <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> o sul sito del Gestore Aste Giudiziarieinlinea Spa [www.https://astetelematiche.it](https://astetelematiche.it) , del seguente bene:

LOTTO UNICO piena proprietà dell'appartamento sito in Oristano, via Cagliari 270, Scala e ascensore B interno 4 piano 5 distinto in catasto al F. 13 particella 1691 sub 22 cat. A2 Vani 7.5. rendita catastale euro 852,15, nel regolamento di condominio trascritto in Oristano il 1 giugno 1973 n. 2853/783

e nelle tabelle di ripartizione millesimale la suddetta unità immobiliare è individuata con la sigla B4

Il fabbricato edificato in forza di concessione edilizia n. 1626/B del 17 dicembre 1970 rilasciata dal Comune di Oristano. Sono presenti alcune difformità urbanistiche e catastali meglio descritte nella perizia di stima del geometra Claudio Casanica per i quali si dovrà procedere all'istanza di accertamento di conformità con richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi del DPR 380 del 2001.

Il fabbricato nella sua interezza è dotato di licenza di abitabilità o di uso rilasciato dal sindaco in data 19

febbraio 1973 prot. N 113. L'abitazione non risulta dotata di attestazione di prestazione energetica.

Prezzo base euro 173.610,00 (centosettantatrescentodieci/00) già al netto delle spese necessarie per la sanatoria

Aumento minimo: euro 3.400,00 (tremilaquattrocentoeuro/00)

L'offerta minima ammissibile pari ad euro 130.207,00 (centotrentamila duecento settecinquetro) determinata con l'applicazione della riduzione pari ad un quarto del prezzo base.

L'immobile risulta essere occupato dai proprietari.

/**/

FISSA

– termine agli interessati all'acquisto sino alla data del **15 SETTEMBRE 2026** ore **13** per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 569 bis c. 3°, c.p.c., da eseguirsi esclusivamente in via telematica,

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

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; 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 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) 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 pari al 10% del prezzo offerto;

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'indicazione della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma t, 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;

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 citato decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati su 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 di 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, che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in 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.

4. 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.

5. 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

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati tramite il modulo web "Offerta telematica" fornita dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita 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 per del Ministero della Giustizia del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

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 eseguita per via telematica, la stessa può ver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 12 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 servizi informativi autorizzati 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 una apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

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, salvi 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.

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 pubblico 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'art 409 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 nell'avviso 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 dell'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.

. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in modalità telematica:

. ai sensi dell'art. 571 cpc 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'articolo 579 ultimo comma cpc e che saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale);

. il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguente alla vendita è di 120 giorni dalla aggiudicazione (non soggetto alla sospensione feriale di cui all'art. 1 legge 7 ottobre 1969, n. 742);

. l'offerta potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto;

. l'offerta predisposta secondo le specifiche tecniche già pubblicate dal Ministero della Giustizia e pubblicate sul relativo sito, potrà essere presentata in via telematica, seguendo le istruzioni di cui al manuale per l'utente (link: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_l.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003, _____) essa 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 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 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 regolamento D.M. 32 del 2015; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento D.M. 32 del 2015;

. all'offerta dovranno essere allegati: a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; 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 tramessa a mezzo 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;

. la cauzione pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata in via telematica, esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzione intestato alla procedura, IT46A010051740000000010969, causale "ASTA"; la cui ricevuta dovrà essere allegata all'offerta unitamente alla fotocopia di un documento di identità in corso di validità e dei documenti sopra richiesti per l'offerente. Ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento della apertura delle buste, l'offerta sarà esclusa. Al fine di evitare che al momento delle aperture delle buste la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, si evidenzia l'opportunità che il versamento della cauzione sia effettuato con congruo anticipo rispetto allo svolgimento della vendita e pertanto 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 seppur 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, per cui non potrà farsi luogo a restituzione della cauzione con altri mezzi e con accrediti sui conti correnti differenti da quello di provenienza delle somme. All'esito della gara, si provvederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari e al versamento sul conto procedura la cauzione prestata dall'aggiudicatario;

. l'offerta presentata è irrevocabile;

. in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo nel termine massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione, ovvero nel termine minimo indicato nell'offerta. 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;

. 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 notizia della avvenuta aggiudicazione, decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione), si 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. Calcolate le somme dovute alla procedura, si 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 delegato, provvederà a far versare il saldo del prezzo direttamente sul conto corrente della procedura, nonchè per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere, provvederà a versare la quota ex art 41 tub al creditore fondiario.**

. 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, ovvero per l'omessa dichiarazione ex art. 585 IV co cpc, nel termine fisato il delegato darà tempestivo avviso al Giudice, con conseguente revoca dell'aggiudicazione e perdita dell'importo versato a titolo di cauzione;

- in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, non essendo ammesso l'aumento di quinto nelle vendite senza incanto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, qualora non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si dispone la vendita in favore di chi 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;

- la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.P.R.6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art.46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni;

- 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;

- in caso di occupazione dell'immobile. In particolare in caso di immobile abitato dal debitore e del suo nucleo familiare, la liberazione non potrà essere disposta prima della pronuncia del decreto di trasferimento salvo quanto previsto dal c. 9 art. 560 cpc. Nell'avviso sarà inoltre indicato che con il nuovo 560 cpc commi 98 e 10 cpc l'ordine di liberazione è emesso dal giudice contestualmente ai decreti di trasferimento, ed è attuato dal custode, salvo esonero dell'aggiudicatario;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie o da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a spese e cura della procedura;

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

- la vendita è effettuata a corpo e non a misura e d eventuali differenze di misura non possono 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, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anni in corso o dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerato, anche se occulto e comunque non evidenziato in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto nella valutazione dei beni;

. 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 e al regolamento condominiale, sul sito internet del gestore della vendita telematica;

- per quanto non previsto nel suddetto avviso si applicano le norme di legge;

o

Per maggiori informazioni rivolgersi al Professionista delegato e, per visionare l'immobile, all'Istituto Vendite Giudiziarie Custode dei beni collegandosi al Portale delle Vendite Pubbliche o sul sito www.astegiudiziarie.it secondo le modalità indicate nel Portale delle Vendite Pubbliche. Per estratti di perizia, planimetrie, fotografie degli immobili gli interessati possono visitare il sito internet <https://pvp.giustizia.it/pvp>, oppure quello <https://www.astegiudiziarie.it>, inserendo il numero e l'anno della procedura.

Oristano, 14 maggio 2026

Il Professionista delegato
avvocato Antonio Serra