



RG. ES N. 54/2024

TRIBUNALE DI ORISTANO
III AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

VENDITA CON MODALITA' "SINCRONA TELEMATICA"

Il professionista delegato Avv. Carlo Montisci, 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. 54/2024, con ordinanza del 10.10.2025,

Verificata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante agli 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 **8 settembre 2026 alle ore 16.00** si terrà la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA, tramite il gestore della vendita telematica società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., raggiungibile tramite il link <https://www.astetelematiche.it>, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. relativa alla piena proprietà del suindicato immobile,

con termine agli interessati all'acquisto sino alle ore 13.00 del giorno 07/09/2026

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 Aste giudiziarie in linea astegiudiziarie.it e www.cagliari.astagiudiziaria.com

relativa alla piena proprietà del seguente bene immobile:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO:

piena proprietà per l'intero dell'immobile sito in Aritzo via Marconi n. 107, distinto in catasto urbano al foglio 12 mappale 502 Zona censuaria 1, Piano S1-T, Rendita: 0.00, con una superficie catastale del lotto di circa mq 160.00. L'immobile non è occupato.

Il fabbricato è disposto su più piani con unico ingresso dalla via Marconi, allo stato attuale si presenta in uno stato di abbandono da considerarlo ai fini catastali come unità immobiliare collabente categoria F/2. I piani dell'immobile riportati nella visura catastale sono indicati come S1 – T ma i piani reali sono piano terra e piano primo. Disguido dovuto dal fatto che parte del piano terra rimane parzialmente interrato dal lato mappale 499.

Il lotto è composto da due corpi di fabbrica uniti ma sostanzialmente differenti, uno principale, prospiciente la via Marconi ed un altro corpo di fabbrica nel lato posteriore, di vecchissima realizzazione, allo stato attuale in parziale rovina.

Il lotto risulta confinante a nord e ad est con il mappale 499 (correlato al catasto fabbricati con la particella 302 diviso in varie subalterni) di proprietà di diverse ditte, a sud con la via Marconi e a ovest con il mappale 2477.

Il corpo 1 del lotto presenta opere abusive, sanabili nelle modalità indicate nell'allegata perizia del CTU, a cui si rinvia per il maggiore dettaglio sull'immobile, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La stessa è allegata all'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di vendita.

Sul portale vendite del ministero della giustizia <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, potrà essere anche prenotata una visita per la visione del bene con il Custode Giudiziario IVG (T. 079 630505), nonché sul sito internet del gestore della vendita telematica, sul sito www.astegiudiziarie.it su www.cagliari.astagiudiziaria.com, www.astagiudiziaria.com. Ulteriori informazioni su termini e condizioni della vendita c/o il professionista Delegato.

DETERMINA

Ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., il prezzo di vendita del compendio immobiliare pignorato sopra descritto (con applicazione di ribasso di legge):

prezzo base: €. 23.287,50;

aumento minimo, 2% del prezzo base: €. 465,75;

offerta minima (non inferiore a ¼ rispetto al prezzo base): €. 17.465,63.

cauzione 10% del prezzo offerto.

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;

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;

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

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'Ordinanza di vendita e nella relazione peritale.

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

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;

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;

l'immobile, se non occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare, o da terzi muniti di titolo opponibile alla procedura, ma da terzi senza titolo, sarà liberato a cura del custode giudiziario, qualora non fosse stato già eseguita, come di regola, la liberazione antecedente alla vendita, e salvo che l'aggiudicatario non manifesti la volontà di avvalersi di un legale di fiducia;

qualora l'immobile risulti occupato dal debitore o dal suo nucleo familiare, la liberazione non potrà essere disposta prima della pronuncia del decreto di trasferimento, e che a richiesta dell'aggiudicatario, 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 osservanza delle formalità di cui all'art.605 cpc.

Contenuto dell'offerta 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 a di documenti**

suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

p)l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, che dovrà essere allegata all'offerta;

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 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.

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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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) 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.

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

5. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. Devono essere 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 presentazione delle offerte

La vendita si svolge nella modalità senza incanto SINCRONA TELEMATICA;

le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente in modalità telematica e predisposte secondo le specifiche tecniche già pubblicate dal Ministero della Giustizia e pubblicate sul relativo sito, potrà essere presentata soltanto in via telematica, seguendo le istruzioni di cui al manuale per l'utente (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, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerta di acquisto è irrevocabile.

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 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.

La cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata in via telematica, esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva n. 54/2024 Tribunale di Oristano, aperto presso Banca di Arborea, filiale di Cabras il cui IBAN è **IT25Z083628556000000070654**,

con unica causale “ASTA” e la quietanza dovrà essere allegata all’offerta, unitamente a documento di identità in corso di validità e codice fiscale.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato con congruo anticipo rispetto allo svolgimento della gara (tendenzialmente, cinque giorni lavorativi prima), onde evitare che al momento dell’apertura delle buste la cauzione non risulti versata.

Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile. Pertanto, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell’apertura della busta, l’offerta sarà esclusa.

La procedura non è responsabile dell’eventualità che, al momento della gara, non risulti accreditata la cauzione, pur già versata.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto e/o di mancato versamento del prezzo nei termini previsti, in caso di aggiudicazione. L’offerta presentata è irrevocabile.

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 su conti correnti differenti da quello di provenienza delle somme. Il professionista delegato provvederà, quindi, all’esito della gara, alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari.

In caso di aggiudicazione, l’offerente è tenuto al versamento del saldo sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato nell’offerta (**non** soggetto alla sospensione feriale di cui all’art. 1 legge 7 ottobre 1969, n. 742). 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 professionista 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 o meglio **trasmettere alla pec avvcarlomontisci@puntopec.it**

l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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. c.p.c.** nel termine fissato 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 della 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, il professionista delegato, quando riterrà non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà la vendita in favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, la vendita in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato 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 gara dovrà considerarsi chiusa quando sia trascorso un termine di tre minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

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.

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.

Oristano, lì 15/06/2026

Il professionista delegato

Avv. Carlo Montisci