

TRIBUNALE DI ORISTANO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

III esperimento

ex art. 570 c.p.c. e ss. – R.ES. N. 9/2025

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. 9/2025, ultima ordinanza del 27.11.2025.

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

Accertato l'esatto adempimento degli incombeni 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. e l'art. 591, comma 2, 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 successivi ribassi di legge:

LOTTO UNICO

- **prezzo base euro 14.637,94;**
- **aumento minimo euro 292,76 (2% del prezzo base);**
- **offerta minima (non inferiore a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base) euro 10.978,46;**
- **cauzione 10% del prezzo offerto.**

FISSA

termine agli interessati all'acquisto sino alle ore **13.00 del giorno 19.10.2026** 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 telematica NORTATEL, che vi provvederà a mezzo del suo portale:

WWW.ASTEPUBBLICHE.NOTARIATO.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 **20 OTTOBRE 2026, ore 10.30**, solo con modalità telematiche sul sito del suindicato gestore, alle condizioni indicate nel presente avviso.

DETERMINA

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

SINCRONA TELEMATICA:

- I. gli interessati devono presentare domanda di partecipazione esclusivamente in via telematica;
- II. l'inoltro delle offerte, in via telematica, avverrà tramite il link <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, o sul sito del gestore della vendita;
- III. 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;
- IV. 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 artt. 12 e ss. del decreto del Ministero di Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

L'offerta di acquisto ai sensi dell'art. 12 D.M. 32/2015 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-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 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 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 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento D.M. 32/2015;
- 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.

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: IT22L0100517400000000010932

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.

L'offerta potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita con riduzione massima non inferiore a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base (25%) (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 degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Qualora si dovesse procedere alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità **"SINCRONA TELEMATICA"**, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f) del D.M. 23.02.2015 n. 32.

La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi 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;
2. nel caso di offerte dello stesso valore, in favore di colui che abbia 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 D.M. n. 227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Il saldo prezzo e tutto quanto sopra indicato dovrà essere versato, perentoriamente, nel termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà l'importo versato a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge previste dall'art. 587 c.p.c.

Il termine per il versamento del saldo prezzo non è prorogabile e non è soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

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, anche urbanistici, necessità di adeguamento impianti, spese condominiali non pagate o altri oneri, anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti disposizioni di legge e quanto contemplato nell'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Unità immobiliare ad uso non abitativo sita nel Comune di Borore (NU), Via Roma n. 88.

Il lotto unico è costituito da un fabbricato di antica edificazione attualmente in disuso adibito a negozio, sito nel centro storico del Comune di Borore (NU).

Il fabbricato ha accesso dalla Via Roma n. 88 ed un secondo accesso al cortile retrostante dalla Via L. Cau. È composto da:

- area vendita della superficie utile di mq 48,88;
- magazzino retrostante della superficie utile di mq 18,80;
- disimpegno della superficie utile di mq 2,22;
- vano uso ufficio della superficie utile di mq 10,87;
- w.c. della superficie utile di mq 1,17;
- disimpegno della superficie utile di mq 3,17;
- area cortilizia retrostante della superficie utile di mq 17,73.

Il fabbricato, non ancora denunciato in NCEU, è distinto in NCT al Foglio 11, Particella 497, qualità Ente Urbano, superficie catastale mq 105. Il fabbricato risulta libero e nel pieno possesso del debitore esecutato, come da perizia di stima in atti.

Dalla perizia di stima risulta che non sono stati rilasciati titoli edilizi per le modifiche successive, che l'immobile è privo di certificato di agibilità ed è attualmente inagibile.

La copertura del cortile retrostante è stata realizzata in assenza di titolo edilizio e non risulta suscettibile di sanatoria, dovendo pertanto essere rimossa. Per quanto non espressamente indicato si rinvia integralmente alla perizia di stima depositata agli atti.

Per tutto quanto non indicato si fa integrale riferimento alla perizia di stima, che l'offerente deve dichiarare di aver esaminato preventivamente, ed all'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. Per precisazioni, eventuali abusi e documentazione fotografica si rinvia alla perizia e relativi allegati disponibili sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, sul sito www.astegiudiziarie.it e sul portale del gestore della vendita telematica.

Ulteriori informazioni potranno essere richieste al Professionista Delegato Avv. Marco Longhi.

Oristano, lì 4.08.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Marco Longhi