TRIBUNALE DI ORISTANO

R.G.E. N. 57/2024

QUINTO AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

V esperimento

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

Accertato l'esatto adempimento degli incombenti 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.;

Preso atto dell'esito infruttuoso dei precedenti quattro esperimenti di vendita, da ultimo quello del 28 ottobre 2026;

Vista l'ordinanza di delega del 18.07.2025 e il provvedimento del G.E. dell'08.11.2026, comunicato il 09.11.2026, che dispone il quinto esperimento di vendita con ribasso del 40% rispetto al prezzo base del quarto esperimento, ferme le altre condizioni e prescrizioni della delega;

quarto esperimento;

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 23.287,50;**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• aumento minimo euro 465,75 (2% del prezzo base);

• offerta minima (non inferiore a ¼ rispetto al prezzo base) euro 17.465,63;

• cauzione 10% del prezzo offerto.

FISSA Termine agli interessati all'acquisto sino alle ore 13.00 del giorno 02.02.2027 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 03 FEBBRAIO 2027, 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:

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 della Società gestore della vendita Edicom https://www.garavirtuale.it/.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, se trasmessa mediante PEC ordinaria, dovrà essere sottoscritta digitalmente; resta ferma la distinta modalità di trasmissione mediante PEC per la vendita telematica nei casi e alle condizioni previsti dall'art. 12 D.M. 32/2015.

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;

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 ed il termine per il relativo pagamento;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l) la data, l'orario ed 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;

n) l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile;

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

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, sul conto corrente intestato al Tribunale di Oristano aperto presso BNL, alle seguenti coordinate:

IBAN: IT73U0100517400000000010856

La quietanza dovrà essere allegata all'offerta unitamente alla fotocopia del documento di identità 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:

• il giudice disponga la gara tra i più offerenti;

• siano decorsi centoventi giorni dalla presentazione dell'offerta ed essa non sia stata accolta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'offerta potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita con riduzione massima non inferiore ad 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'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con modalità "SINCRONA TELEMATICA". La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza ulteriori rilanci.

In mancanza di adesioni alla gara, l'immobile verrà aggiudicato al miglior offerente ovvero, nel caso di offerte dello stesso valore, in favore di colui che abbia presentato per primo l'offerta. 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.

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 al delegato ex D.M. n. 227/2015.

Il saldo prezzo dovrà essere versato, PERENTORIAMENTE, nel termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, esclusivamente mediante bonifico sul predetto c/c intestato alla procedura.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata, 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.).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita avverrà a corpo e non a misura. 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.

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 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 che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

In caso l'immobile aggiudicato 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 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 c.p.c. 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 sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Ove l'immobile sia gravato di ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso 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, purché 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,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

subalterno 2 (in parte difforme/non aggiornato rispetto allo stato di fatto attuale), Categoria C/2 (come indicata nel precedente avviso), Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita catastale € 312,46.

Circa la situazione concessoria, l'immobile è antecedente il 1967, 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 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, si veda la perizia ed allegati (planimetrie, fotografie, autorizzazioni varie) che sono disponibili per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega, sul portale vendite del Ministero della Giustizia https://pvp.giustizia.it/pvp/, sul quale 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, su www.astegiudiziarie.it/, su https://www.gruppoedicomspa.it/.

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

Oristano, lì 11.11.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Marco Longhi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009