N.35/**2023** R.es. imm.

TRIBUNALE DI ORISTANO

III AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato Avv. Maria Dina Tore , in forza del provvedimento di nomina del G.E. Dott. Consuelo Mighela del 9 aprile 2026 in revoca e sostituzione della precedente ordinanza di delega del 27 febbraio 2026 della vendita del compendio pignorato nel procedimento espropriativo iscritto al n.35/2023 R.es. promosso dalla PRELIOS CREDIT SERVICING SPA con sede in Milano quale mandataria della MAIOR SPV SRL con sede in Conegliano,

- 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

13 gennaio 2027 ore 17

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 , del seguente bene:

LOTTO UNICO Piena ed intera proprietà di un fabbricato con annessa area cortilizia sito in Marrubiu via Sulcis 8A, su tre livelli, distinto in catasto al f. 24 mappale 2572 sub 1, piani T,1e 2, Cat. A/2 classe 5 di vani 8, R.Cat. euro 599,09 e f. 24 mappale 2572 sub 2, piano terra, Cat. C/3 classe U di mq catastali 114, , rendita catastale euro 400,36, meglio descritto nella perizia di stima del geom. Nicola Fadda.

Il fabbricato edificato in forza di concessione edilizia n. 104/1976 e successiva concessione in sanatoria n. 71/2006 rilasciate dal Comune di Marrubiu , presenta irregolarità urbanistiche e catastali sanabili.

Prezzo base euro 101.013,75 (centounomilatredicieuro/75) determinato al netto delle spese necessarie per la sanatoria urbanistica e catastale del fabbricato.

Aumento minimo: **euro 2.000,00 (duemilaeuro/00)**

L'offerta minima ammissibile pari ad euro 75.760,31 (settantacinquemila-settecentosessantaeuro/31) determinata con l'applicazione della riduzione pari ad un quarto del prezzo base

/*/

FISSA

– termine agli interessati all'acquisto sino alla data del 12 gennaio 2027 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

e svolgimento della **vendita senza incanto**:

Gli interessati devono comprendere e parlare correttamente la lingua italiana e devono presentare domanda di partecipazione esclusivamente in via telematica sul modulo precompilato reperibile all'interno del Portale ministeriale. L'inoltro delle offerte in via telematica avverrà tramite il link reperibile presso il portale delle vendite **https://pvp.giustizia.it/pvp,** o presso il sito del gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea spa **www.astetelematiche.it .** L'offerta dovrà essere predisposta secondo le specifiche tecniche già pubblicate dal Ministero della Giustizia e pubblicate sul relativo sito, seguendo le istruzioni del Manuale per l'utente reperibile al seguente link:http://pst.giustizia.it/PST/it/pst261.wp?previousPage=pst26&contentID=DOC4003 e, comunque, ove lo stesso non risulti attivo, sul sito del Ministero della Giustizia, sezione documenti o del Portale delle Vendite Pubbliche sezione FAQ.

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

L'offerta per la vendita telematica 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 che saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale);

Il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti 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 dovrà contenere a pena di inammissibilità:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o partita IVA - Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale 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 dell'International Organization for Standardizat - o della partita IVA; Dovrà essere indicato **cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo il disposto dell'art. 579 III comma c.p.c.). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai**

genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere indicata anche la partita IVA ed allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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. La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "ASTA") (senza ulteriori specificazioni) sul conto corrente intestato alla procedura avente le seguenti coordinate bancarie **IBAN IT 05 Z 01005 17400 000 000 000 121 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 della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. Al fine di evitare che al momento dell'apertura delle buste la cauvzione 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 gara 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, seppure già versata.**

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;

p) dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima

All'offerta dovranno essere allegati a pena di inammissibilità: 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 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; copia della dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta , ovvero, in mancanza entro centoventi giorni dalla aggiudicazione .

L'offerta potrà essere effettuata (c.d. OFFERTA MINIMA) anche con un ribasso non superiore al 25% rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita. Ove, peraltro, l'offerta sia inferiore al prezzo base e sia stata presentata istanza 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 proceda 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 23.02.2015 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 a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail indicata nell'offerta).

Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo non inferiore al 2% del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato. La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

In mancanza di adesioni degli offerenti alla gara, l'immobile verrà aggiudicato, salvo che il professionista delegato non ritenga che vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, in favore del miglior offerente, oppure, 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. Tale modalità di rimborso **è inderogabile** è pertanto non potrà farsi luogo alla restituzione della cauzione con altri mezzi e con accrediti su conti correnti differenti da quello di provenienza delle somme.

Il saldo prezzo, dedotto l'importo versato a titolo di caparrà dovrà essere versato entro il massimo termine di giorni 120. Eventuali offerte che includessero per il versamento del saldo prezzo un termine superiore a 120 giorni saranno considerate inammissibili. Il suddetto termine è improrogabile e non è soggetto alla sospensione feriale dei termini prevista dall'art. 1 della Legge n.742 del 1969.

A pena di revoca della aggiudicazione e di perdita della caparra corrisposta per la partecipazione alla vendita, entro il termine di giorni 120 dalla aggiudicazione, o nel termine minore indicato nell'offerta, l'aggiudicatario o l'assegnatario dovrà:

- versare il saldo prezzo nei termini e modi indicati nell'avviso di vendita e nell'ordinanza di delega consegnando al professionista delegato la ricevuta bancaria attestante l'avvenuto versamento. Ove

l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, ed il creditore abbia fatto richiesta del versamento diretto ex art. 41TUB, il professionista delegato dovrà dare comunicazione all'aggiudicatario, ove ne sussistano i presupposti, dell'importo che dovrà essere versato direttamente in favore del creditore ipotecario e dell'importo che dovrà essere versato in favore della procedura. L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo 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.

- provvedere al versamento del fondo spese indicato dal professionista delegato a titolo di spese conseguenti l'aggiudicazione per la registrazione , trascrizione e voltura dell'emanando decreto di trasferimento

- provvedere ai sensi dell'art.2, comma 7 del Decreto Ministeriale 15 ottobre 2015, n.227, al versamento del compenso spettante al professionista delegato, pari alla metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre alle relative spese generali ed IVA se dovuta. In presenza di giustificati motivi il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

- provvedere al deposito ai sensi dell'art. 585 IV comma CPC della dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale previste per le dichiarazioni false o mendaci contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21.11.2007 n.231 in materia di antiriciclaggio da fornire al professionista delegato o al giudice dell'esecuzione

- Se l'aggiudicatario è separato legalmente o divorziato dovrà depositare, nel termine previsto per il versamento del saldo, copia del provvedimento di omologa o della sentenza.

-Se l'aggiudicatario è una Società unitamente all'importo dovuto a saldo dovrà essere depositata anche una copia dello Statuto e un certificato di vigenza o certificato di iscrizione alla Camera di Commercio.

- Se l'aggiudicatario intende usufruire di agevolazioni fiscali dovrà depositare entro lo stesso termine previsto per il versamento del saldo prezzo il modulo compilato dell'Agenzia delle Entrate per l'applicazione delle agevolazioni richieste, applicandovi la marca da bollo da 16 euro sottoscritto in originale.

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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica e catastale, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove ne sussistano i presupposti, 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 dalla notifica del decreto di trasferimento.

La perizia di stima dei beni sopra descritti a firma del geom. Nicola Fadda- alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vizi, difetti, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni - è consultabile sul sito **https://pvp.giustizia.it/pvp**, oppure quello **https://www.astegiudiziarie.it**, inserendo il numero e l'anno della procedura.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita telematica.

L'immobile, è occupato dai debitori e sarà liberato a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non manifesti la volontà di avvalersi di un legale di fiducia e depositi una dichiarazione di esonero alla liberazione in favore del Custode giudiziario.

Tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

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.

°

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 , se pubblicati, 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, 12 novembre 2026

Il Professionista delegato

Avv. Maria Dina Tore

TORE
MARIA
DINA
12.11.2026
18:50:12
GMT+01:00