

Avv. Marco Raffaele Poddighe  
via Leonardo da Vinci 40/B2 – Nuoro  
tel. 0784232021 – 3356948689  
mail [podmafra@tiscali.it](mailto:podmafra@tiscali.it)  
pec [avv.marcopoddighe@pec.it](mailto:avv.marcopoddighe@pec.it)

**Procedura esecutiva immobiliare n. 55/2024 R. Es.**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI NUORO**  
**Esecuzioni Immobiliari - G. E. Dott.ssa D. Ecca**

**AVVISO DI VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**  
**EX ART. 570 E SEGUENTI C.P.C.**

Il sottoscritto avvocato Marco Raffaele Poddighe, C. F. PDDMCR59P09I452Q, con studio in Nuoro, via Leonardo da Vinci n.40/B2, Tel. e Fax 0784232021, Cell. 3356948689, mail [podmafra@tiscali.it](mailto:podmafra@tiscali.it), pec [avv.marcopoddighe@pec.it](mailto:avv.marcopoddighe@pec.it), professionista nominato delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal giudice dell'esecuzione del Tribunale Ordinario di Nuoro, con provvedimento del 19 marzo 2026, nella procedura esecutiva immobiliare **n. 55/2024 R. G. E.**, promossa da:

**Purple SPV srl**, in persona del legale rappresentante, rappresentata e difesa dall'avvocato Nicola Marotta;

**Creditore procedente**

**contro**

.....

**Debitore esecutato**

- Verificata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dalla documentazione in atti;
- accertato l'esatto adempimento degli incombenti di cui agli artt. 498 e 499, V comma cpc;
- ritenuta la sussistenza di tutti i presupposti di legge per fissare la vendita dei beni

*Avv. Marco Raffaele Poddighe*  
*via Leonardo da Vinci 40/B2 – Nuoro*  
*tel. 0784232021 – 3356948689*  
*mail [podmafra@fiscali.it](mailto:podmafra@fiscali.it)*  
*pec [avv.marcopoddighe@pec.it](mailto:avv.marcopoddighe@pec.it)*

pignorati;

- visto l'art. 569 cpc,

### AVVISA

che il giorno **13 ottobre 2026, alle ore 11,00**, si terrà la **vendita senza incanto in modalità telematica asincrona** del seguente bene immobile oggetto di pignoramento nell'ambito della procedura immobiliare n. 55/2024, così come in appresso specificato:

### DESCRIZIONE DEL BENE

**Lotto unico** così composto:

- quota pari a **1/1 del diritto di usufrutto** sull'immobile sito a **San Teodoro**, identificato al Catasto Fabbricati predetto Comune al **foglio 4, part. 73, sub. 5**;
- quota pari **1/1 del diritto di proprietà** sulla cantina sita a **San Teodoro**, identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune al **foglio 4, part. 74, sub. 58**.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, alla quale si esprime rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni fino alla data di deposito della CTU.

La perizia di stima, che dovrà essere consultata dall'offerente, deve intendersi per intero richiamata e trascritta nel presente avviso, anche per quanto riguarda la regolarità urbanistica degli immobili e la normativa applicabile. Si richiamano le indicazioni e gli accertamenti svolti dal CTU.

La relazione di stima, l'ordinanza di delega e l'avviso di vendita, sono disponibili e consultabili sul sito internet del gestore della vendita telematica.

Il bene, in custodia all'IVG di Tempio Pausania, potrà essere visionato previo appuntamento con il predetto Istituto, tramite il sito internet sopraindicato.

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, VI comma, L. 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46, V comma, del D.P.R. 6.6.2001 n. 380. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il

*Avv. Marco Raffaele Poddighe*  
*via Leonardo da Vinci 40/B2 – Nuoro*  
*tel. 0784232021 – 3356948689*  
*mail [podmafra@tiscali.it](mailto:podmafra@tiscali.it)*  
*pec [avv.marcopoddighe@pec.it](mailto:avv.marcopoddighe@pec.it)*

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, e le 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 o difformità dalla cosa venduta, né potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, di 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.

Qualora negli immobili dovessero trovarsi beni mobili estranei alla procedura o che non debbano essere consegnati, ovvero fossero presenti documenti afferenti attività imprenditoriale o professionale, il Custode intimerà al soggetto tenuto al rilascio dell'immobile o a chiunque i beni o documenti risultino appartenere, di asportarli nel termine di 30 giorni dalla data dell'effettivo rilascio dell'immobile.

Qualora poi i beni mobili rientrassero nella categoria dei veicoli il Custode farà istanza al Giudice al fine di essere autorizzato al loro smaltimento con costi a carico della procedura.

Laddove detti beni mobili non dovessero essere ritirati dai soggetti tenuti, i medesimi saranno considerati abbandonati e, laddove il Custode ritenga che gli stessi possano assicurare un realizzo utile, detratti i costi, il Custode darà incarico all'Istituto Vendite Giudiziarie di provvedere al loro asporto ed alla vendita. Infine, qualora i beni mobili non abbiano valore economico, il Custode potrà procedere alla consegna dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova e nessuna spesa potrà gravare sulla procedura per il loro asporto che dovrà avvenire a spese e cura dell'aggiudicatario.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di

Avv. Marco Raffaele Poddighe  
via Leonardo da Vinci 40/B2 – Nuoro  
tel. 0784232021 – 3356948689  
mail [podmafra@fiscali.it](mailto:podmafra@fiscali.it)  
pec [avv.marcopoddighe@pec.it](mailto:avv.marcopoddighe@pec.it)

pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge, saranno a carico dell'aggiudicatario. Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

Qualora l'immobile fosse occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione verrà attuata, salvo espresso esonero, dal custode giudiziario.

## DETERMINA

ai sensi dell'art. 591 bis, II comma, n. 1, c.p.c. il prezzo di vendita del compendio immobiliare secondo le seguenti modalità:

**Lotto unico** così composto:

- quota pari a **1/1 del diritto di usufrutto** sull'immobile sito a **San Teodoro**, identificato al Catasto Fabbricati predetto Comune al **foglio 4, part. 73, sub. 5**,
- quota pari **1/1 del diritto di proprietà** sulla cantina sita a **San Teodoro**, identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune al **foglio 4, part. 74, sub. 58**.

**Prezzo base al valore d'asta di € 113.050,00** (è stata applicata ai sensi dell'art. 568, comma 2, c.p.c. la riduzione del valore di mercato in ragione degli eventuali costi di bonifica nonché detratto il 5% rispetto al prezzo di euro 119.000,00 indicato dal perito per assenza della garanzia per vizi nelle vendite forzate),

**Offerta minima pari al 75% del prezzo base euro 84.788,00**

**In caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori a euro 1.500,00**

## FISSA

**termine al presentatore sino alle ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, per l'invio dell'offerta, mediante file**

Avv. Marco Raffaele Poddighe  
via Leonardo da Vinci 40/B2 – Nuoro  
tel. 0784232021 – 3356948689  
mail [podmafra@fiscali.it](mailto:podmafra@fiscali.it)  
pec [avv.marcopoddighe@pec.it](mailto:avv.marcopoddighe@pec.it)

criptato in formato zip.p7m contenente l’offerta integrale con gli allegati, all’indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

#### DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e svolgimento della **vendita senza incanto in modalità “telematica asincrona”**:

#### MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

**E’ possibile presentare offerte inferiori del 25% al prezzo base** sopra specificato secondo il valore della offerta minima sopra indicata. Qualora l’offerta sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita ed il bene verrà assegnato ai sensi degli artt.588 e seguenti cpc.

- Le offerte di acquisto in bollo potranno essere formulate **solo in via telematica** 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 con i documenti allegati, oltre alla ricevuta di avvenuto pagamento del bollo telematico in formato .xml, dovranno essere inviati **dal presentatore entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell’avviso per l’udienza di vendita telematica, inviandoli all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

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, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’articolo 12, comma V, del D.M. n. 32/2015.

*Avv. Marco Raffaele Poddighe*  
*via Leonardo da Vinci 40/B2 – Nuoro*  
*tel. 0784232021 – 3356948689*  
*mail [podmafra@fiscali.it](mailto:podmafra@fiscali.it)*  
*pec [avv.marcopoddighe@pec.it](mailto:avv.marcopoddighe@pec.it)*

**In alternativa è possibile trasmettere l’offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’articolo 12, comma IV, e dell’articolo 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’articolo 13, comma IV, del D.M. n. 32/2015).**

**Il presentatore deve coincidere con l’offerente, pertanto l’offerta dovrà pervenire da casella di posta elettronica certificata riferibile unicamente all’offerente (casella della quale pertanto l’offerente deve essere titolare),** fatta salva l’ipotesi di offerta per l’acquisto in comunione legale nonché le ipotesi qui di seguito specificamente indicate. Si precisa che saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da presentatori diversi e/o dal procuratore legale.

L’offerta d’acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o P. IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dalla autorità dello stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’articolo 12, comma II, del D.M. n. 32 del 26.02.2015. 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 Standardization. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge tramite il partecipante renda la dichiarazione prevista dall’articolo 179 del codice civile allegandola all’offerta. L’offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Nuoro ai sensi dell’art. 582 c.p.c.. In mancanza, le notificazioni e le comunicazioni saranno

*Avv. Marco Raffaele Poddighe*  
*via Leonardo da Vinci 40/B2 – Nuoro*  
*tel. 0784232021 – 3356948689*  
*mail [podmafra@fiscali.it](mailto:podmafra@fiscali.it)*  
*pec [avv.marcopoddighe@pec.it](mailto:avv.marcopoddighe@pec.it)*

effettuate presso la Cancelleria.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite Pec per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica) deve essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta può essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c..

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trova nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la possibilità di depositarli successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015).

**L'offerta dovrà altresì contenere:**

- l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura;
- Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;

*Avv. Marco Raffaele Poddighe*  
*via Leonardo da Vinci 40/B2 – Nuoro*  
*tel. 0784232021 – 3356948689*  
*mail [podmafra@fiscali.it](mailto:podmafra@fiscali.it)*  
*pec [avv.marcopoddighe@pec.it](mailto:avv.marcopoddighe@pec.it)*

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Si specifica che, sia per il versamento della cauzione che per il saldo prezzo di aggiudicazione, le somme dovranno essere corrisposte mediante bonifico sul C/C acceso **presso Banco CREDEM – filiale di Nuoro galleria Emanuela Loi n. 9 -**

**intestato a “Procedura Esecutiva RGE N. 55/2024”,**

**IBAN: IT 82 B 03032 17300 01000 1238 506.**

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale/tessera sanitaria del soggetto offerente; se soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno e/o l'indicazione del trattato internazionale tra lo Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero l'indicazione se sussista la condizione di reciprocità tra lo stato di appartenenza e lo Stato Italiano.
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. prima casa e/o prezzo valore);
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); per il caso di acquisto da parte del coniuge a titolo personale, copia della dichiarazione

*Avv. Marco Raffaele Poddighe*  
*via Leonardo da Vinci 40/B2 – Nuoro*  
*tel. 0784232021 – 3356948689*  
*mail [podmafra@iscali.it](mailto:podmafra@iscali.it)*  
*pec [avv.marcopoddighe@pec.it](mailto:avv.marcopoddighe@pec.it)*

dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione.

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale. L'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da altro soggetto autorizzato dal Giudice Tutelare; in ogni caso l'autorizzazione dovrà essere allegata.

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di 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 es., certificato del Registro delle Imprese) da cui risultino i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestante i poteri del soggetto interno delegato.

- la procura speciale o copia autenticata della procura generale (rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata), nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo procuratore legale, cioè di avvocato.

- se l'offerta è formulata da più persone, copia 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.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari almeno al **10% (dieci per cento)** del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul C/C acceso **presso Banco CREDEM –**

Avv. Marco Raffaele Poddighe  
via Leonardo da Vinci 40/B2 – Nuoro  
tel. 0784232021 – 3356948689  
mail [podmafra@fiscali.it](mailto:podmafra@fiscali.it)  
pec [avv.marcopoddighe@pec.it](mailto:avv.marcopoddighe@pec.it)

**filiale di Nuoro galleria Emanuela Loi n. 9 - intestato a “Procedura Esecutiva RGE n. 55/2024”,**

**IBAN: IT 82 B 03032 17300 01000 1238 506.**

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 55/2024 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.**

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €. 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000 ed all’invio della ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato .xml insieme all’offerta completa. Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all’area “Pagamento di bolli digitali” sul Portale dei Servizi Telematici, all’indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

L’importo offerto a titolo di cauzione verrà trattenuto in caso di successivo rifiuto dell’acquisto.

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall’offerente per il versamento della cauzione.

Salvo quanto previsto dall’art. 571 cpc l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

*Avv. Marco Raffaele Poddighe*  
*via Leonardo da Vinci 40/B2 – Nuoro*  
*tel. 0784232021 – 3356948689*  
*mail [podmafra@tiscali.it](mailto:podmafra@tiscali.it)*  
*pec [avv.marcopoddighe@pec.it](mailto:avv.marcopoddighe@pec.it)*

## **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il Portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data ed all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti alla udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche **nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente **non saranno visibili** agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

## **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida, il professionista delegato procederà come di seguito:

Avv. Marco Raffaele Poddighe  
via Leonardo da Vinci 40/B2 – Nuoro  
tel. 0784232021 – 3356948689  
mail [podmafra@tiscali.it](mailto:podmafra@tiscali.it)  
pec [avv.marcopoddighe@pec.it](mailto:avv.marcopoddighe@pec.it)

a) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, **aggiudicherà** il bene all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), **aggiudicherà** il bene all'offerente, salvo che:

- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al Giudice della Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato provvederà al deposito telematico del verbale di aggiudicazione

### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

Nell'ipotesi di presentazione **di più offerte valide** il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti **con la modalità asincrona** sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio **subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.**

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara, sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi decimali.

**Durante il periodo di gara ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento nel rispetto dell'importo minimo stabilito nell'avviso di vendita**

*Avv. Marco Raffaele Poddighe*  
*via Leonardo da Vinci 40/B2 – Nuoro*  
*tel. 0784232021 – 3356948689*  
*mail [podmafra@iscali.it](mailto:podmafra@iscali.it)*  
*pec [avv.marcopoddighe@pec.it](mailto:avv.marcopoddighe@pec.it)*

**La gara avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.**

**Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento,**

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

### **AGGIUDICAZIONE**

**Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.**

- Nel caso in cui vi siano state offerte in aumento, pronuncerà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto, all'esito della gara, sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano state

*Avv. Marco Raffaele Poddighe*  
*via Leonardo da Vinci 40/B2 – Nuoro*  
*tel. 0784232021 – 3356948689*  
*mail [podmafra@tiscali.it](mailto:podmafra@tiscali.it)*  
*pec [avv.marcopoddighe@pec.it](mailto:avv.marcopoddighe@pec.it)*

istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc ( anche a favore di un terzo ex art. 590 bis cpc) contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, ma anche nella somma prevista dall'art. 506 comma 1 cpc (cioè non inferiore alla spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente)

- Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati in ordine di priorità:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta, fatto salvo quanto già precisato per il caso in cui il prezzo offerto sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano state istanze di assegnazione ex art. 588 cpc.

#### **DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO**

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) nel termine indicato nell'offerta, o, in mancanza, entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

In caso di inadempienza, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà l'importo versato a titolo di cauzione. Si applica l'art. 587 cpc

**Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare eventuali variazioni del proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato.**

*Avv. Marco Raffaele Poddighe*  
*via Leonardo da Vinci 40/B2 – Nuoro*  
*tel. 0784232021 – 3356948689*  
*mail [podmafra@fiscali.it](mailto:podmafra@fiscali.it)*  
*pec [avv.marcopoddighe@pec.it](mailto:avv.marcopoddighe@pec.it)*

**Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista ai sensi dell'articolo 2, comma VII, D.M. 227/2015.**

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. In tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato al momento dell'aggiudicazione provvisoria.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto **abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario**, l'aggiudicatario, **ai sensi dell'art. 41 comma V, del DLgs. 1/9/1993 n. 385**, ha la facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro **15 (quindici) giorni** dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere adottate come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta **dovrà**, ai sensi dell'art. 41 C. IV del D. Lgs. 1/9/1993 n. 385, **corrispondere direttamente al creditore fondiario** (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà avere già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) **entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo prezzo di aggiudicazione** fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, **computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato**, versando il restante **20%** (oltre all'importo per le spese ex art. 2, VII comma del DM 227/2015) sul c/c della procedura.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito, è necessario che

*Avv. Marco Raffaele Poddighe*  
*via Leonardo da Vinci 40/B2 – Nuoro*  
*tel. 0784232021 – 3356948689*  
*mail [podmafra@fiscali.it](mailto:podmafra@fiscali.it)*  
*pec [avv.marcopoddighe@pec.it](mailto:avv.marcopoddighe@pec.it)*

l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa; della data di inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolte, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

Nuoro, 20 maggio 2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Marco Raffaele Poddighe