



R. Es. n. 17/2024

TRIBUNALE CIVILE DI NUORO
Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa D. Ecca
I AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
ex art. 570 e seguenti c.p.c.

L'Avv. Elio Goddi (GDDLEI65A23F979H), con studio in Nuoro nella Via Veneto n. 43, tel.: 0784.1673602, email: eliogoddi@tiscali.it, pec: avvocatoeliogoddi@pec.it, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Nuoro, con ordinanza in data 12.02.2026, comunicata via pec in data 13.02.2026, e successivo decreto in data 27.07.2026, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare suindicata (R.ES. n. 17/2024)

promossa da

Olympia SPV S.r.l., e per essa nella sua qualità di mandataria **DoValue S.p.a.**, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'Avv. Giuseppe Sollitto

creditrice procedente

contro

debitore esecutato

AVVISA

che il giorno **16.12.2025 h. 12.00** tramite il portale www.astetelematiche.it del gestore della vendita telematica **Aste Giudiziarie Inlinea Spa**, si terrà la **VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA** - del compendio oggetto di pignoramento nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare sopra indicata, così come in appresso specificato:

DESCRIZIONE BENI

Lotto Unico:

quota pari a 1/1 del diritto di proprietà superficiaria di villetta in buono stato di conservazione ubicata in Galtelli (Nu), Via C. Nivola n. 26, piano S1-T-1. Trattasi di fabbricato unifamiliare indipendente su tre livelli, due fuori terra e uno seminterrato, facente parte di un complesso immobiliare di villette a schiera avente corte esclusiva di pertinenza e composto da zona giorno al piano terra con pranzo-soggiorno con due verande, zona notte al primo piano con due camere da letto, disimpegno, bagno e stireria e tre balconi, nonché seminterrato ancora al rustico. Distinto al NCEU del Comune di Galtelli al Foglio 20 part. 995, sub. 3, cat. A/3, classe 6, cons. 6,5, rendita 386,05. Superficie catastale 159 mq, piani S1-T-1. Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme con il progetto allegato alla C.E. Si rileva una piccola difformità nel seminterrato. Non risulta rilasciato il certificato di agibilità



Il tutto come meglio descritto ed indicato nella perizia di stima a firma del Geom. Ambra Evangelisti da intendersi integralmente conosciuta dall'offerente e successivo decreto del Giudice dell'Esecuzione depositato il 23.07.2026.

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

Prezzo Base Euro 95.180,40

Offerta minima Euro 71.385,30 (pari al 75% del prezzo base), oltre Iva se dovuta

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a € **1.500,00**

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi per intero richiamata e trascritta), alla quale si fa espresso 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. Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. Ad integrazione della stessa occorre fare altresì riferimento al decreto del Giudice dell'Esecuzione depositato in data 23.07.2026

La relazione di stima ed il decreto sono consultabili sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>).

Il bene, in custodia all'IVG di Tempio Pausania (Tel. 079/630505), potrà essere visionato previo appuntamento con il predetto Istituto da effettuare con congruo anticipo (preferibilmente almeno 10 giorni prima dell'asta), per il tramite del portale delle vendite pubbliche.

Pertanto:

- verificata la corrispondenza tra il diritto dei debitori indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti;
- accertato l'esatto adempimento degli incombenti di cui all'art. 498 cpc;
- ritenuta la sussistenza di tutti i presupposti di legge per fissare la vendita dei beni pignorati;
- visto l'art. 569 cpc

FISSA

- termine agli interessati all'acquisto sino alla data del **15.12.2026**, ore **12:00** per il deposito di offerte, da eseguirsi esclusivamente in via telematica, con l'invio del file criptato in formato zip.p7m (contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta), oltre alla ricevuta di avvenuto pagamento del bollo telematico in formato .xml, all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

Si evidenziano sin d'ora le coordinate bancarie del conto corrente intestato a "**procedura esecutiva RGE 17/2024 Tribunale di Nuoro**", sul quale dovrà essere versata la cauzione ed il saldo prezzo di aggiudicazione, nelle forme e modalità di seguito specificate: **Banca di Credito Cooperativo di Arborea, Filiale di Cabras, alle coordinate bancarie IBAN: IT65K0836285560000000070697**

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, secondo le indicazioni riportate nel "manuale utente per la



presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Il file criptato in formato zip.p7m (contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta), 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 all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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, ovverosia 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 (dell'offerente o del suo procuratore legale), ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 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'art. 13, comma 4 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.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **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 partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2, del D.M. n. 32 del 26.2.2015. 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'art. 179 del codice civile, autenticata da pubblico ufficiale, allegandola all'offerta.

Ai sensi dell'art. 582 c.p.c., l'aggiudicatario dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Nuoro o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale. In mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essergli fatte presso la cancelleria, salvo quanto previsto dall'art. 149 bis c.p.c.

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 in corso di validità da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato munito di procura notarile, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.



Il professionista delegato provvederà a ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis c.p.c., unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare autenticata da pubblico ufficiale.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (prezzo/valore) (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'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

- a) i dati identificativi dell'offerente [cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, 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)]. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- 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 per il quale l'offerta è proposta;
- 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) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita nonché il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la cauzione del bonifico di cui alla lett. l (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN -o codice simile- composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- n) 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 nonché l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito);
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere eventuali comunicazioni;
- p) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima

Ai fini del versamento della cauzione e del saldo prezzo di aggiudicazione, si specifica che le somme dovranno essere versate sul c/c aperto presso la Banca di Credito Cooperativo di Arborea, Filiale di Cabras, intestato a "procedura esecutiva RGE n. 17/2024 Tribunale di Nuoro", alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT65K0836285560000000070697

All'offerta dovranno essere allegati (tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi):

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale/tessera sanitaria del soggetto offerente in corso di validità (nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai 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 c.d. "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 (a titolo esemplificativo: c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");
- procura speciale o copia autentica della procura generale (rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata), nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè avvocato;
- 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) ovvero, in caso di acquisto del bene da parte di un coniuge a titolo personale, copia della dichiarazione dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale;
- 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, copia del provvedimento di autorizzazione,
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato 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 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 attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata (può essere allegata anche copia per immagine) 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,
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente bancario intestato alla procedura (nello specifico: c/c acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Arborea, Filiale di Cabras, intestato a "procedura esecutiva RGE n. 17/2024 Tribunale di Nuoro" alle seguenti coordinate bancarie: IBAN: IT65K0836285560000000070697 Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 17/2024 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 bancario o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it> e seguendo le istruzioni ivi indicate.

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.



L'importo versato a titolo di cauzione, invece, sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 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 allegare necessariamente;
- 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:

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

b) se l'offerta sia 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 dell'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 dovrà provvedere al deposito telematico del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

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

La gara 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.



Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

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

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito.

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

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.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.astetelematiche.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 ci siano state offerte in aumento, pronuncerà l'aggiudicazione a favore del miglior 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 istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis c.p.c.), contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506, comma 1, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e 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 e 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 c.p.c.):

- ✓ 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.

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura il residuo prezzo, comprensivo delle spese gravanti sull'aggiudicatario (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, **nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).**



In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dell'aggiudicatario.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori quali imposte di registro, ipotecarie e catastali nonché quota del compenso spettante al delegato) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione. Si applica alla fattispecie l'articolo 587 c.p.c.

Sempre nello stesso termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà fornire, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale, le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21.11.2007 n. 231 (c.d. Decreto Antiriciclaggio).

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il 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.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche disponibili a finanziare l'acquisto in asta; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n.646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 D. Lgs. N. 385 del 1993 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, ex art. 41, comma 5, D.Lgs. n. 385 del 1993 (c.d. T.U.B.) senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi i relativi obblighi, purchè entro 15 (quindici) giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data di aggiudicazione definitiva o dell'assegnazione, paghino al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese (nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente 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 addotte 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, nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c., istanza di pagamento anticipato, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ed abbia provveduto a depositare nota riepilogativa del credito nel termine di quindici (15) giorni dall'aggiudicazione, il Delegato dovrà 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 (in ogni caso non superiore all'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione e fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c.) dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate.

Entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Ove invece il creditore fondiario non abbia trasmesso al delegato, nel termine prescritto sopra indicato, la nota di precisazione del credito corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere versato per intero sul conto corrente della procedura. In ogni caso, il pagamento ex art. 41 T.U.B. verrà effettuato dal Delegato, solo dopo la verifica del credito precisato e la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione e delle spese ex art. 2770 cod. civ.



Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva.

L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.

In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di Credito senza aggravio di spese per la procedura.

Il professionista delegato provvederà ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c.

Inoltre, lo stesso professionista delegato, ai sensi dell'art. 585, comma 2, c.p.c., nel caso in cui l'aggiudicatario sia un creditore ipotecario o sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca a termini del citato art. 508 c.p.c., provvederà a limitare il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori privilegiati di grado precedente ovvero di tutti quelli che potrebbero risultare capienti in considerazione della misura del prezzo di aggiudicazione e di quella del credito vantato dall'aggiudicatario.

Infine, il professionista delegato, sull'istanza di cui agli artt. 588 e 590 c.p.c. e con atto avente il contenuto di cui all'art. 507 c.p.c., autorizzerà l'assegnazione dei beni pignorati: nel caso in cui venga presentata nei termini un'istanza di assegnazione, il delegato dovrà fissare agli altri creditori ed al debitore un termine, non inferiore a quindici giorni, per far pervenire presso il suo studio le eventuali osservazioni; qualora vengano presentate le osservazioni il delegato dovrà inoltrare gli atti al Giudice delle Esecuzioni per le sue determinazioni; qualora invece non vengano presentate osservazioni, il delegato dovrà fissare il termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio (se ricorre l'ipotesi di cui all'art. 589 comma I c.p.c.) o il prezzo (che non dovrà essere inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata).

Ai fini dell'art. 1193 c.c., le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre all'eventuale condanna ex artt. 587, 2° comma, c.p.c. e 177 Disp. Att. c.p.c.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto professionista delegato

RENDE NOTO

a) che è possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25 % del prezzo base come sopra indicato, c.d. "offerta minima"). Ove, tuttavia, l'offerta sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita e il bene verrà invece assegnato ai sensi degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

b) che 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;

c) che 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;



- d)** che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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;
- e)** che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- f)** che se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- g)** che sono a carico dell'aggiudicatario 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;
- h)** qualora nell'immobile si trovino beni mobili estranei alla procedura esecutiva e gli stessi non vengano ritirati dalla parte tenuta al rilascio nei termini indicati nell'intimazione, i medesimi saranno considerati abbandonati ai sensi di legge. Ove detti beni mobili siano privi di valore economico (a titolo meramente esemplificativo mobilio, stoviglie, elettrodomestici, materiali di risulta, rifiuti, etc.) il Custode Giudiziario potrà procedere alla consegna dell'immobile all'aggiudicatario nello stato di fatto in cui il bene si trova e nessuna spesa potrà essere imputata alla procedura esecutiva per l'asporto di detti beni che dovrà avvenire a cura e spese dell'aggiudicatario;
- i)** che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita sul sito internet del gestore della vendita telematica;
- l)** che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- m)** che maggiori informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione o sulla possibilità di concordare i tempi dell'eventuale visita, possono essere fornite dal custode indicato (o, se questi non sia stato ancora nominato in sostituzione del debitore, dal delegato) a chiunque vi abbia interesse.

Nuoro 07.09.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Elio Goddi

