



TRIBUNALE ORDINARIO DI NUORO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT.SSA DENISE ECCA
PROCEDURA ESECUTIVA N. 3/2015 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie, TEL079/630505, MAIL ivg.nuoro@gmail.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

9° ESPERIMENTO (di vendita telematica)

L'Avv. **Marco Sechi**, (C.F. SCHMRC67P01G113O), con studio in Oristano via Cagliari 242, Tel. 0783-302873-mob.3928305619, mail legalsechi@tiscali.it, posta certificata studiolegalesechi@pec.it, domiciliato in Nuoro in Piazza Crispi n.4 (presso lo Studio dell'Avv. Pietro Pittalis), quale Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Nuoro in ultimo con ordinanza del 4.04.2023 e succ del 6.7.2023.

AVVISA CHE

si terrà, tramite il portale **www.astetelematiche.it** del gestore della vendita telematica **Aste Giudiziarie Inlinea spa**, la seguente

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Dei seguenti beni:

- in Nuoro, tra via Siena e via La Maddalena, complesso immobiliare costituito da un edificio pluripiano, composto da diversi corpi di fabbrica, destinato a magazzino e locali commerciali per i piani interrati e terra e civile abitazione per i piani fuori terra. Concessione a Sanatoria, n. 17 del 06/02/2004, N. Progetto 1488. Modulo 24, concessione Edilizia, n.161 del 23/09/2004, N. Progetto 1488 e succ.

LA VENDITA SI TERRÀ IL GIORNO 10 DICEMBRE 2026 ORE 10:00

Ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., si evidenzia che il prezzo di vendita dei lotti sottoindicati è stato ridotto del 25% rispetto a quello della precedente vendita andata deserta.

Lotto 1 (in perizia n.1): in Nuoro via La Maddalena snc, al piano 2°, lastrico solare praticabile, non pavimentato, a copertura di parte del fabbricato, di mq. 180 circa, distinto in catasto urbano al **Foglio 43, Particella 2029, Sub. 35**. Conc edilizia 17/2004 e succ.

Prezzo base: € 2.371,78. (stima

Rilancio minimo: € 500,00.

Offerta minima (inferiore di un $\frac{1}{4}$ del prezzo base) **€ 1.778,83.**

(valore di stima € 23.692,00)

Lotto 3 (in perizia n. 6): in Nuoro via La Maddalena n.18, locale di deposito nel vano scala al 2° Piano dell'edificio, di mq. 12 circa, distinto al NCEU al **Foglio 43, Particella 2029, Sub 70**. Conc edilizia 17/2004 e succ.

E' presente una difformità catastale, evidenziata in perizie, che rende necessaria una pratica DOCFA per garantire conformità tra stato reale e dati catastali, con una spesa stimata di euro 1.000,00.

Prezzo base euro 1.621,81.

Rilancio minimo: € 500,00.

Offerta minima (inferiore di un ¼ del prezzo base) € 1.216,36.

(valore di stima € 16.200,00)

Lotto 4 (in perizia n. 7): in Nuoro via La Maddalena n.18, locale di deposito sito vicino al vano scala al 1° Piano dell'edificio, di mq. 4 circa, distinti al NCEU al **Foglio 43, Particella 2029, Sub 71.**

Prezzo base: € 540,61. Conc edilizia 17/2004 e succ. E' presente una difformità catastale, evidenziata in perizie, che rende necessaria una pratica DOCFA per garantire conformità tra stato reale e dati catastali, con una spesa stimata di euro 1.000,00.

Rilancio minimo: € 500,00.

Offerta minima (inferiore di un ¼ del prezzo base) € 405,46.

(valore di stima € 5.400,00)

Lotto 5 (in perizia n.8): in Nuoro via La Maddalena n.18, locale di deposito sito vicino al vano scala al Piano terra dell'edificio, di mq. 4 circa, distinti al NCEU al **Foglio 43, Particella 2029, Sub 72.**

Conc edilizia 17/2004 e succ. L'immobile non è conforme al primo progetto approvato. Si rende necessaria una pratica CILA a regolarità urbanistica, con una spesa stimata di euro 4.620,00.

Prezzo base: € 540,61.

Rilancio minimo: € 500,00.

Offerta minima (inferiore di un ¼ del prezzo base) € 405,46.

(valore di stima € 5.400,00)

Lotto 6 (in perizia n.9): in Nuoro via La Maddalena n.18, locale di deposito sito vicino al vano scala al 1° Piano dell'edificio, di mq. 4 circa, distinto al NCEU al **Foglio 43, Particella 2029, Sub 73.**

Prezzo base: € 540,61. Conc edilizia 17/2004 e succ. L'immobile non è conforme al primo progetto approvato. Si rende necessaria una pratica CILA a regolarità urbanistica, con una spesa stimata di euro 4.620,00.

Rilancio minimo: € 500,00.

Offerta minima (inferiore di un ¼ del prezzo base) € 405,46.

(valore di stima € 5.400,00)

Lotto 9 (in perizia n.12): in Nuoro via La Maddalena n.18, locale di deposito sito vicino al vano scala al 2° Piano dell'edificio, di mq. 3 circa, distinto al NCEU al **Foglio 43, Particella 2029, Sub 83.**

Conc edilizia 17/2004 e succ. L'immobile non risulta conforme all'ultimo progetto approvato. Si rende necessaria una pratica SUAPE per garantire la regolarità urbanistica, con una spesa stimata di euro 4.620,00.

Prezzo base: € 405,46.

Rilancio minimo: € 500,00.

Offerta minima (inferiore di un ¼ del prezzo base) € 304,09.

(valore di stima euro 4.050,00)

Lotto 11 (in perizia n. 16): in Nuoro via La Maddalena, autorimessa, sita al Piano S2 dell'edificio con accesso con rampa da Via La Maddalena, di mq. 98 circa, distinto al NCEU al **Foglio 43, Particella 2029, Sub 94.** Conc edilizia 17/2004 e succ. L'immobile non risulta conforme all'elaborato planimetrico ed all'ultimo progetto approvato. Si rende necessaria una pratica DOCFA e CILA per garantire conformità tra stato reale e dati catastali, con una spesa stimata di euro 5.620,00.

Prezzo base: € 8.528,72.

Rilancio minimo € 500,00.

Offerta minima (inferiore di un ¼ del prezzo base) € 6.396,54.

(valore di stima € 47.920,00)

Lotto 12 (in perizia n.17): in Nuoro via La Maddalena n.26, locale commerciale di mq. 90 circa, attualmente adibito a bar, sito al Piano S1. Il locale è composto, oltre all'ambiente principale, da due WC, di 3 mq. ciascuno, separati da un disimpegno, di 1,50 mq., distinto al NCEU al **Foglio 43, Particella 2029, Sub 95 (ex sub 90)**. Conc edilizia 17/2004 e succ. Occupato con contratto di locazione registrato successivamente alla trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura. E' presente non conformità all'ultimo progetto approvato. Si rende necessaria una pratica CILA con una spesa stimata di euro 4.620,00.

Prezzo base: € 22.300,15

Rilancio minimo € 1.000,00.

Offerta minima (inferiore di un ¼ del prezzo base) € 16.725,11.

(valore di stima € 222.750,00)

Lotto 13 (in perizia n.18): in Nuoro via La Maddalena n.26, locale commerciale di mq. 71 circa, sito al Piano S1 dell'edificio, distinto al NCEU al **Foglio 43, Particella 2029, Sub 96 (ex sub 90)**. Occupato con contratto di locazione non opponibile alla procedura. Conc edilizia 17/2004 e succ. E' presente difformità catastale e non conformità all'ultimo progetto approvato. Si rende necessaria una pratica DOCFA e CILA con una spesa stimata di euro 5.620,00.

Prezzo base: € 15.993,03.

Rilancio minimo: € 500,00.

Offerta minima (inferiore di un ¼ del prezzo base) € 11.994,77.

(valore di stima € 159.750,00)

Lotto 14 (in perizia n.19): in Nuoro via La Maddalena, autorimessa di mq. 57 circa, sita al Piano S1 dell'edificio, distinta al NCEU al **Foglio 43, Particella 2029, Sub 97 (ex sub 40)**. Occupato con contratto non opponibile alla procedura. Conc edilizia 17/2004 e succ. E' presente difformità catastale e non conformità all'ultimo progetto approvato. Si rende necessaria una pratica DOCFA e CILA con una spesa stimata di euro 5.620,00.

Prezzo base: € 7.912,92.

Rilancio minimo: € 500,00.

Offerta minima (inferiore di un ¼ del prezzo base) € 5.934,69

(valore di stima € 44.460,00)

Lotto 15 (in perizia n. 20): in Nuoro via La Maddalena, locale commerciale di mq.74 circa, sita al Piano S1, distinto al NCEU al **Foglio 43, Particella 2029, Sub 98 (ex sub 40)**. Occupato senza contratto saltuariamente su autorizzazione dell'esecutato. E' presente difformità catastale e non conformità all'ultimo progetto approvato. Si rende necessaria una pratica DOCFA e CILA con una spesa stimata di euro 5.620,00.

Prezzo base: € 16.668,79.

Rilancio minimo: € 500,00.

Offerta minima (inferiore di un ¼ del prezzo base) € 12.502,59.

(valore di stima € 166.500,00)

Lotto 16 (in perizia n.21): in Nuoro via La Maddalena, locale commerciale di mq.76 circa, sita al Piano S1, distinto al NCEU al **Foglio 43, Particella 2029, Sub 99 (ex sub 40)**. Occupato con contratto di locazione non opponibile alla procedura. L'immobile non risulta conforme all'ultimo progetto approvato. Si rende necessaria una pratica CILA per garantire la regolarità urbanistica, con una spesa stimata di euro 4.620,00.

Prezzo base: € 16.218,28.

Rilancio minimo: € 500,00.

Offerta minima (inferiore di un ¼ del prezzo base) € 12.163,71.

(valore di stima € 162.000,00)

Lotto 17 (in perizia n. 22): in Nuoro via La Maddalena, locale di mq.99 circa Cat. C/6, sito al Piano S1 dell'edificio, distinto al NCEU al **Foglio 43, Particella 2029, Sub 100 (ex sub 40)**. Occupato con

contratto di locazione non opponibile alla procedura. L'immobile non risulta conforme all'ultimo progetto approvato. Si rende necessaria una pratica CILA per garantire la regolarità urbanistica, con una spesa stimata di euro 4.620,00.

Prezzo base: € 7.730,88.

Rilancio minimo: € 500,00.

**Offerta minima (inferiore di un ¼ del prezzo base): € 5.798,16;
(valore di stima € 77.220,00)**

Per abusi e/o difformità, dettagli e costi delle regolarizzazioni, ove possibili, si rimanda alle perizie di stima pubblicate.

FISSA

il termine per il deposito di offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 569 bis c. 3°, c.p.c., sino al giorno prima della vendita, entro le ore 12.00, 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) all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di CAUZIONE UNA SOMMA PARI AL DIECI PER CENTO (10%) DEL PREZZO OFFERTO, esclusivamente tramite bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente bancario intestato alla procedura, acceso presso il Banco di Sardegna spa, su IBAN: IT43 S010 1517 4000 0007 0751 129.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, 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. La perizia di stima, che dovrà essere consultata dall'offerente, deve intendersi per intero richiamata e trascritta quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile. Parimenti si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. L'offerente e aggiudicatario dovrà confermare di aver preso visione della perizia di stima.

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 www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata dal presentatore entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per la vendita telematica, inviandola 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, ovvero sia 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'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.

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 c. 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, 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 comunicazioni potranno essergli 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 potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

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

- 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;
- 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;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 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);
- 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 ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di CAUZIONE UNA SOMMA PARI AL DIECI PER CENTO (10%) DEL PREZZO OFFERTO, esclusivamente tramite bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente bancario intestato alla procedura, acceso presso il Banco di Sardegna spa, su IBAN: IT43 S010 1517 4000 0007 0751 129

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 3/2015 R.G.E., lotto n...., 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. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

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.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacea.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, 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 e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica, seguendo l'ordine dei lotti posti in vendita.

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 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 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria 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); la gara avrà inizio 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 con decimali.

La gara avrà termine alle ore 12.00 del giorno successivo rispetto a quello in cui si sono avviate le operazioni di vendita.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del predetto termine di scadenza, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 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.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 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 prestata, minor termine indicato per il versamento del 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 (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)**. Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta della avvenuta operazione a saldo.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà l'importo versato a titolo di cauzione. Si applica alla fattispecie l'articolo 587 c.p.c..

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 (di cui oltre) da parte del delegato.

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'art.2, comma settimo, D.M. 227/2015, che gli verranno in precedenza comunicate dal delegato.

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.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, **ha 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 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 **dovrà**, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, **corrispondere direttamente al creditore fondiario** (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) **entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del 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, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura.

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.

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). 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 art. 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 e sequestri 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 gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- h) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita sul sito internet del gestore della vendita telematica;
- i) 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;
- l) 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 in epigrafe indicato (o, se questi non sia stato ancora nominato in sostituzione del debitore, dal delegato) a chiunque vi abbia interesse.

INFORMA

gli offerenti che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita, agli indirizzi e contatti sopra indicati.

Nuoro 16.09.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Marco Sechi