TRIBUNALE CIVILE DI NUORO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita

ex art. 570 e seguenti c.p.c.

nella procedura esecutiva R.G.E. n. **95/2012**

VENDITA IN MODALITÀ "*TELEMATICA ASINCRONA*"

Il sottoscritto Dott. Paolo Murru, Dottore Commercialista, con studio in Nuoro, Piazza Melis n. 3, delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., giusta ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Nuoro, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. **95/2012**,

AVVISA

che il giorno **giovedì 25 gennaio 2027,** alle **ore 12,00** si terrà la **vendita senza incanto in modalità telematica asincrona** del seguente bene immobile oggetto di pignoramento nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare sopra indicata, così come in appresso specificato:

DESCRIZIONE DEL BENE POSTO IN VENDITA

Lotto Unico: appartamento ubicato in Comune di Bono, via Ungaretti 4, identificato NCEU al Fg. 17 part. 553 sub. 12. Piano secondo mansardato.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

*****

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale di stima a firma dell'esperto dott. ing. Marco Sarria depositata in Cancelleria che deve intendersi qui interamente richiamata e trascritta, e che deve essere consultata dall'offerente, ed 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 relazione di stima è consultabile presso lo studio del professionista delegato in Nuoro, Piazza Melis n. 3, (Palazzo ACI), previo appuntamento telefonico al numero 0784.36083 oppure 349.2926970, nonché sul sito internet *www.astegiudiziarie.it*, sul sito internet *www.tribunale.nuoro.it* oltre che sui siti *www.astalegale.it*, *www.ivgtempiopausania.com* e *www.tempiopausania.astagiudiziaria.com* e sui siti internet *www.idealista.it*, *www.casa.it*, *www.bakeca.it*. e *www.subito.it* Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nuoro e presso lo studio del professionista delegato.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore.

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli stessi si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli.

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, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, 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.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

DETERMINA

ai sensi dell'art. 591-*bis*, comma 3, n. 1, c.p.c. il **prezzo base** di vendita dell'immobile sopra indicato nella cifra di **euro 79.195,05 (euro settantanovemilacentonovantacinque virgola zerocinque)**.

Si precisa che l'offerta minima per il lotto suindicato potrà essere pari al **75% del prezzo base** e, segnatamente, **l'offerta minima** potrà essere pari alla cifra di euro **59.396,29 (euro cinquantanovemila trecentonovantasei virgola ventinove)**.

Rilancio minimo: euro 1.500,00.

FISSA

termine agli interessati all'acquisto sino alle **ore 12,00** del giorno precedente a quello fissato per la vendita senza incanto con modalità telematica asincrona per l'invio del file informatico criptato contenente l'offerta telematica ed i suoi allegati (file del tipo offerta_xxxxxxxxxx.zip.p7m) all'indirizzo di posta elettronica certificata:

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

DETERMINA

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 www.spazioaste.it.

Il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo internet http://pst.giustizia.it nella sezione documenti.

L'offerta con i relativi allegati dovrà essere depositata dal presentatore entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica inviandola al sopra menzionato indirizzo PEC del Ministero della Giustizia.

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 (Accettazione pacchetto offerta).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente mediante l'utilizzo di un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo 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 ad essa allegati a mezzo di una 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 alternativa modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa solo una volta che il Ministero della Giustizia avrà eseguito quanto statuito dall'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

Il presentatore dell'offerta deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da una casella di posta elettronica certificata riferibile unicamente all'offerente (casella della quale, pertanto, l'offerente deve essere titolare), fatta salva l'ipotesi di acquisto in comunione legale nonché le ipotesi di seguito specificate.

L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o numero di partita IVA, residenza, domicilio; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il numero di codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo quale ad esempio il codice di sicurezza sociale o un codice identificativo; in ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante in conformità alle regole tecniche dello 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 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 casella di posta elettronica certificata 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 un certificato del Registro delle Imprese tenuto dalla CCIAA da cui risultino i poteri ad esso attribuiti oppure la procura o la delibera che giustifichi detti poteri.

L'offerta può essere presentata per persona da nominare, esclusivamente 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 (fatta salva la facoltà 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. n. 227/2015).

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed 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 ed 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 ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (sostituito dal TRN il CRO corrisponde all'insieme dei caratteri dal sesto al sedicesimo del TRN);
- 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 di identità e 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") ove rilevanti ai fini del calcolo delle imposte sui trasferimenti;

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di 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 di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta e copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- 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 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 nella forma dell'atto pubblico o della 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 PEC.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare a titolo di **cauzione** una somma pari al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente **intestato** a **PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 95/2012** acceso presso la Banca CREDEM filiale di Nuoro con il seguente IBAN:

IT 91 Z 03032 17300 010001018427

Detto importo sarà trattenuto in caso di successivo rifiuto all'acquisto, con conseguente decadenza dall'aggiudicazione provvisoria.

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 95/2012 R.G.E., 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 dell'imposta di bollo** dovuto per legge (euro 16,00) con modalità telematiche (salvo che sia esentato) 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 bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione e, all'esito dell'avvio della gara tra plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito da professionista delegato al

soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Esame delle offerte.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti saranno effettuati tramite il portale www.spazioaste.it. Le buste 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.spazioaste.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 elettroni ca certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che, anche in 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 altre 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 di circostanze specifiche e concrete;

– siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli articoli 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso il professionista delegato comunicherà le predette circostanze al GE e chiederà che si proceda alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sul prezzo più alto offerto (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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara è 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 a quello in cui sono avviate le operazioni di vendita.

Qualora le offerte vengano effettuate negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare eventuali ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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

– tramite la piattaforma 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 predetta piattaforma informatica.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avverranno tramite posta elettronica certificata e 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 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 tra i concorrenti.

Aggiudicazione.

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

Nel caso 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 indicati in ordine di priorità:

1) maggior importo del prezzo offerto;
2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
4) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale di deposito dell'offerta.

Saldo prezzo di aggiudicazione 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 e, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato.

Nel medesimo temine sopra indicato l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico nella misura che il professionista delegato avrà cura di comunicargli oltre che della quota del compenso ai sensi dell'art. 2, comma settimo del D.M. n. 227/2015.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versta sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa e poi al residuo prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita e, in tal caso, dovrà darne esplicita e tempestiva 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 del D. Lgs. n. 385/1993 ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 giorni dalla data dell'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 dall'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, quarto comma, del D.Lgs. n. 385/1993, corrispondere direttamente al creditore fondiario ed 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 e versando il restante 20% oltre all'importo delle spese sul conto corrente della procedura.

Nuoro, 09 novembre 2026.

Il Professionista Delegato

Dott. Paolo Murru