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. **62/2024**

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. **62/2024**,

AVVISA

che il giorno **lunedì 1 marzo 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

Quota pari a **1 /1** del diritto di proprietà sui beni (locali commerciali) siti a **Siniscola (NU)**, identificati al **Catasto Fabbricati** del medesimo Comune al foglio **30**, particella **1339**, sub. **5**, **8, 9** e **10**, categoria catastale C1, superficie catastale 187 mq.

Si tratta di quattro unità immobiliari contigue al piano terra di un fabbricato sito nel centro storico del paese aventi accessi distinti e meglio descritti nella perizia di stima a firma dell'esperto Arch. Claudia Lunelli depositata in Cancelleria.

*****

Gli interessati all'acquisto dovranno far pervenire al custode, per il tramite del portale delle vendite pubbliche, la richiesta di visita dell'immobile con congruo anticipo, preferibilmente almeno 10 giorni prima dell'asta.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui interamente richiamata e trascritta, 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.
L'elaborato peritale è disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet del gestore della vendita telematica **www.spazioaste.it** oltre che nel **Portale delle Vendite Pubbliche** (PVP).
Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli stessi si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.
Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 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.
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 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) 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.
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.

Qualora nell'immobile si trovino beni mobili estranei alla procedura esecutiva o che, comunque, non debbano essere consegnati, ovvero documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, il Custode Giudiziario intimerà al soggetto tenuto al rilascio dell'immobile ovvero chiunque a cui i beni/documenti risultano appartenere di provvedere ad asportarli entro il termine improrogabile di 30 giorni dalla data di effettivo rilascio dell'immobile.

Nel caso in cui i beni mobili rientrino nella categoria veicoli il Custode Giudiziario farà istanza al Giudice al fine di essere autorizzato allo smaltimento dei medesimi con costi a carico della procedura esecutiva.

Se i beni mobili estranei all'esecuzione non saranno ritirati dalla parte tenuta al rilascio dell'immobile nei termini indicati nell'intimazione, i medesimi saranno considerati abbandonati, salvo il caso in cui il Custode Giudiziario ritenga che i beni abbandonati abbiano un valore economico sufficiente ad assicurare un utile realizzo, in tale caso i beni saranno venduti a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie nell'interesse dei creditori della procedura esecutiva.

Nell'eventualità che i beni mobili siano privi di valore economico 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.

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 **28.700,00** (euro ventottomilasettecento virgola zero zero).

Si precisa che **l'offerta minima** per il lotto suindicato potrà essere **inferiore del 25% rispetto al prezzo base** e, segnatamente, l'offerta minima potrà essere pari alla cifra di euro **21.525,00** (euro ventunomilacinquecentoventicinque virgola zero zero).

Rilancio minimo euro 1.000,00.

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

*

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Le offerte di acquisto (in bollo) potranno essere presentate unicamente dall'offerente o dal procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "***Offerta telematica***" fornito dal Ministero della Giustizia (**accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica**), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da presentatori diversi dai soggetti suindicati.**

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente 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 casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/20155.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia.

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. e, in tale eventualità la procura speciale rilasciata all'avvocato dovrà essere obbligatoriamente **redatta o autenticata da un notaio**.

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).

*

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. 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 esecutiva del Tribunale di Nuoro;
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 nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;

i) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà, comunque, essere superiore al **termine massimo di giorni centoventi** (120) dalla data di aggiudicazione;

j) l'importo offerto a titolo di **cauzione**, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

l) il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (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 similare - 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);

m) 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 prescritte, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito:

n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

*

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

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

a) copia del **documento d'identità** e copia del codice fiscale del soggetto offerente (nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero l'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 cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

b) **la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione**, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

c) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") nel caso in cui le stesse siano rilevanti ai fini del calcolo delle imposte sul trasferimento;

d) 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 di avvocato;

e) 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;

f) qualora il soggetto offerente sia minore di età o incapace, copia del documento d'identità del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione o provvedimento di nomina del Giudice Tutelare;

g) **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;**

h) 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;

i) **ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica**.

*

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, a pena di inefficacia dell'offerta, 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. 62/2024

acceso presso la Banca CREDEM filiale di Nuoro con il seguente IBAN:

IT 61 U 03032 17300 01000 1278 179

Il bonifico, con **causale** "***Proc. Esecutiva n. 62/2024 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, talché **la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accredita sul conto entro le ventiquattro (24) ore precedenti la vendita**.

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

*

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

*

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 telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato, referente della procedura, solo nella data e all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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

Unica Offerta

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 (l'offerta minima è 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.

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

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 in aumento negli ultimi dieci (10) minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori dieci (10) minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla 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 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 da parte dei concorrenti.

*

AGGIUDICAZIONE

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

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

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..

*

SALDO PREZZO DI AGGIUDICAZIONE E SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura l'importo del prezzo di aggiudicazione (detratta la somma già versata a titolo di cauzione) e le spese nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (**termine non soggetto a sospensione feriale**).

Nel medesimo temine sopra indicato l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali relativi al trasferimento del bene, le imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico nella misura che il professionista delegato avrà cura di comunicargli. È inoltre a carico dell'aggiudicatario anche una quota del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà (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 sino all’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, **25/11/2026**.

Il Professionista Delegato

Dott. Paolo Murru