



TRIBUNALE ORDINARIO DI NUORO

SEZIONE CIVILE

Giudice :Dottoressa Denise Ecca
Delegato alla Vendita Dott.ssa Giovanna Canu
Custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie
Tel.079/630505 email ivg.tempio@tiscali.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO
4° ASTA DEL 16/12/2026

La sottoscritta Canu Giovanna, con sede in Orosei (Nuoro) Via Grazia Deledda n. 25, (tel. 0784/998062,) email:studiocanutrubbas2@gmail.com, pec: giovannacanu@pec.it) delegata alle operazioni di vendita ex art. 570 c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare di cui al R.G.E. n.101/2016, promossa da Compass Banca S.p.a. contro (XXXXXXXXXXXXXXXXX) giusta ordinanza del 26/03/2025 del Dottor De Vito Riccardo, Giudice dell'Esecuzione pro tempore dell'intestato Tribunale di Nuoro ,

Vista

-la nomina della sottoscritta del 15/03/2019 e del 26/03/2025 , al fine di procedere alle operazioni di vendita del compendio oggetto di pignoramento, di seguito descritto,

Rende Noto :

-che il giorno **16/12/2026 alle ore 10,00** , presso il proprio studio in Orosei (Nuoro) Via Grazia Deledda n°25, alla presenza degli offerenti e degli aventi diritto , si procederà al **Quarto Esperimento Di Vendita Senza Incanto** ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c. , e con la procedura di cui all'ultima ordinanza di vendita del 26/03/2025 (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) , del compendio immobiliare di seguito descritto e piu' analiticamente precisato nella perizia redatta dal perito stimatore, allegata al fascicolo dell'esecuzione(che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

- LOTTO UNICO: 1/1 -diritto di proprietà

Locale commerciale ubicato a Dorgali (NU) in Via Santa Maria Maddalena identificato al catasto fabbricati al Foglio 72, Particella 1320, Sub. 6, Categoria C/3, Classe 3, Superficie 152,85 mq, Piano T, Rendita 253,17€ .

L'immobile consiste in un locale destinato ad attività commerciali, sito al piano terreno di una palazzina di tre piani di cui uno seminterrato accessibile dalla Via Santa Maria Maddalena.

L'immobile è ubicato in una zona periferica, dista circa 100 m dalla circonvallazione. Si trova nelle vicinanze di via Lamarmora e Corso Umberto dove ci sono diverse strutture commerciali e di interesse pubblico e in prossimità di Piazza Montanaru ,dove vi sono

numerosi parcheggi destinati ad uso pubblico.

La superficie è di forma rettangolare ed è chiusa da murature portanti cieche sul lato sud, le altre tre pareti sono finestrate, due prospettano su un cortile privato e la principale su un cortiletto di proprietà che permette l'accesso all'immobile.

Internamente il locale è diviso da tramezzi che compongono gli ambienti quali sala vendita, WC e magazzino.

Valore di stima del bene: € 198.705,00

Diritto: piena proprietà pari all'intero (1/1)

Prezzo Base VI° asta LOTTO UNICO: 101.738,00 euro (centounomilasettecentotrentottoeuro/00)

Offerta minima: Euro 76.303,00 euro (settantaseimilatrecentotreeuro /00)

Cauzione : 10% del prezzo offerto

Aumento minimo: è fissato in Euro 2.000,00 euro (duemilaeuro/00)

Stato di possesso: Occupato

Corrispondenza catastale

Giusta perizia agli atti, la planimetria catastale non rappresenta correttamente e perfettamente lo stato di fatto e la categoria catastale. L'immobile è stato erroneamente censito in categoria C/3 (laboratorio per arti e mestieri) mentre risulta essere un C/1 (negozi e botteghe). Inoltre si è rilevato l'errato posizionamento dei tramezzi divisorii interni e delle buclature.

Regolarità edilizia

L'immobile risulta regolare per la legge n°47/1985. La costruzione è successiva al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri ma è presente il vincolo paesaggistico. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta provvisto di certificato di agibilità. L'immobile è stato costruito dopo il 1942 ed interessato dal seguente atto abilitativo: concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica per i lavori di Ristrutturazione e variazione di Destinazione da artigianale a commerciale di un locale posto in Via Santa Maria Maddalena. Pratica n°107 del 23/09/1999.

La perizia suindicata è facilmente e analiticamente consultabile, nel proprio interesse, oltre che sul sito www.pvp.giustizia.it, sui siti www.astagiudiziarie.it, www.astagiudiziaria.com, www.tempiopausania.astagiudizairia.com cui si rinvia per la più completa descrizione dell'oggetto, relativa consistenza, riferimenti catastali, notizie relative alla disciplina urbanistica, alla certificazione sulla conformità degli impianti, prestazione energetica, formalità inerenti l'oggetto e quant'altro.

Il compendio immobiliare, comunque, è ampiamente descritto nella relazione peritale di stima redatta dal perito stimatore, che dovrà essere consultata e conosciuta 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 del CTU.

Custode nominato: I.V.G. Di Tempio Pausania (telefono 079/634590 - 079/630505 Email: visite.ivgnuoro@gmail.com)

Maggiori informazione possono essere fornite, a chiunque abbia interesse, dal nominato predetto custode o dal professionista delegato Dott.ssa Canu Giovanna, Via Grazia Deledda n.25, Orosei (Nu) , tel. 0784/998062 fax 0784/997314, Email: studiocanutrubbas2@gmail.com , Pec: giovannacanu@pec.it .

Condizioni Della Vendita

La vendita si terrà senza incanto.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata a trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistiche degli immobili e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso 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, comma quinto DPR 380/2001 e 40, comma sesto ,della legge n.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, anche non apparenti. 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).
- 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 o altro 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.
- Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e meta' del compenso del professionista delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà', oltre accessori di legge.

Offerte Di Acquisto E Aggiudicazione

La presentazione delle offerte di acquisto dovrà avvenire con i termini e le modalità di seguito indicate:

- Le offerte, in busta chiusa, dovranno essere depositate presso lo studio del Professionista Delegato Dott.ssa Canu Giovanna, in Orosei (Nu) Via Grazia Deledda n.25, entro le ore 13:00 del 15/12/2026 , giorno precedente a quello fissato per la gara; su ciascuna busta depositata la parte ricevente specificherà l'orario dell'avvenuto deposito;
- Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato una busta chiusa contenente l'offerta.
- Sulla busta chiusa contenente l'offerta d'acquisto dovrà essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta , che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del G.E. e del professionista delegato, la data della vendita e a cura del soggetto ricevente, l'ora del deposito.

L'offerta d'acquisto (in bollo da 16,00 euro) irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione, dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso cui 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 nonché il termine di versamento del saldo prezzo (non superiore in ogni caso a 120 giorni), l'importo versato a titolo di cauzione, l'indirizzo di posta elettronica certificata per ricevere le comunicazioni previste, l'eventuale numero di telefono e/o email ove ricevere le comunicazioni previste .

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 (salva la facoltà di depositare la dichiarazione successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.),

- *dovrà dichiarare inoltre :*
 - Le complete generalità dell'offerente, qualora l'offerta venga presentata da una persona fisica, con allegati la fotocopia della carta d'identità in corso di validità e del codice fiscale ;
 - L'indicazione del codice fiscale o della Partita I.V.A se l'acquisto è effettuato in regime di impresa;
- *dovrà allegare inoltre :*
 - Assegno circolare non trasferibile intestato a: "PROC.ESECUTIVA N.101/2016 R.G.E. TRIBUNALE DI NUORO" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;
 - Nell'ipotesi di persona coniugata, dovrà dichiarare il regime patrimoniale dei coniugi (per escludere il bene aggiudicato , dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.) ;
 - L'offerente dovrà dichiarare la propria 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 del Tribunale di Nuoro ;

- In caso di offerta presentata per conto e nome di una società dovrà essere prodotto (all'udienza) Certificato della Camera di Commercio in corso di validità dal quale risulti la costituzione della Società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare;
- In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta (c.d. Offerta minima) o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

L'offerente dovrà indicare inoltre nell'offerta :

- Il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione;
- L'importo della cauzione prestata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

All'udienza fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame .

1) In caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato, si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. ;

2) In caso di pluralità di offerte :

-si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara;

-nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. .

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione se presente.

Allorche' sia trascorso un minuto dall'ultima offerta , senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sara' aggiudicato all'ultimo offerente.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e gli oneri tributari necessari per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre accessori di legge – a suo carico (provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche) .Importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato.

Il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri a carico aggiudicatario ,è di centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione; in caso di inadempimento, ex art. 587 c.p.c. , verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciata la perdita della cauzione.

Nello stesso termine di 120 giorni dovrà essere trasmessa al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione di versamento a saldo del residuo prezzo, del fondo spese per oneri di trasferimento e dei compensi del delegato a suo carico.

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

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.

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista Delegato o al Custode Giudiziario

Per quanto non disciplinato nel presente avviso si rimanda alla ordinanza di vendita del Tribunale di Nuoro che deve intendersi QUI integralmente richiamata.

Custode nominato: I.V.G. di Tempio Pausania (tel. 079 630505 - recapito mobile 348 8549474).

Ulteriori informazioni, possono essere fornite, a chiunque vi abbia interesse, dal professionista delegato

Dottoressa Giovanna Canu recapito telefonico n.0784-998062 fax 0784-997314

Email: studiocanutrubbas2@gmail.com , Pec: giovannacanu@pec.it

Orosei, 23/09/2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Canu Giovanna