



R.ES. N. 12/2025

TRIBUNALE CIVILE DI NUORO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

I AVVISO DI VENDITA IN MODALITA' "TELEMATICA ASINCRONA"
ex art. 570 e seguenti c.p.c.

Il professionista delegato Avv. Irene Mereu, con studio in Nuoro, via L. da Vinci n. 40, in forza del provvedimento di delega alla vendita reso ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Nuoro, dott.ssa D. Ecce, in data 26 giugno 2026, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare suindicata (R.ES. n. 12/2025),

- verificata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dalla documentazione in atti;
- accertato l'esatto adempimento degli incombeni di cui all'art. 498 e 499, V comma, c.p.c.;
- ritenuta la sussistenza di tutti i presupposti di legge per fissare la vendita dei beni pignorati;
- visto l'art. 569 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **16 DICEMBRE 2026, alle ore 17:00**, si terrà la **vendita senza incanto in modalità telematica asincrona** dei seguenti beni immobili oggetto di pignoramento nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare sopra indicata, così come in appresso specificati

DESCRIZIONE BENI

LOTTO UNO:

quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile sito a Orosei, loc. Macusori, identificato al NCEU del predetto Comune al F. 27, part. 644, sub.1.

Immobile non regolare per la legge n. 47/1985 e non agibile.

AVV. IRENE MEREU
V. L. da Vinci n. 40 - 08100 Nuoro
Telefono e Fax: 0784.32390
Pec: avv.irenemereu@pec.giuffre.it
e-mail: mereu.ir@tiscali.it

PREZZO BASE: €. 185.837,85

OFFERTA MINIMA: €. 139.378,38 (pari al 75% del prezzo base)

OFFERTE IN AUMENTO (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.) €. 3.000,00

LOTTO DUE:

quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile sito a Orosei, loc. Macusori, identificato al NCEU del predetto Comune al F. 27, part. 644, sub.6 (ex sub. 2).

Immobile non regolare per la legge n. 47/1985 e non agibile.

PREZZO BASE: €. 85.554,00

OFFERTA MINIMA: €. 64.165,50 (pari al 75% del prezzo base)

OFFERTE IN AUMENTO (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.) €. 1.500,00

LOTTO TRE:

quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile sito a Orosei, loc. Macusori, identificato al NCEU del predetto Comune al F. 27, part. 644, sub.5 (ex sub. 2).

Immobile non regolare per la legge n. 47/1985 e non agibile.

PREZZO BASE: €. 29.003,40

OFFERTA MINIMA: €. 21.752,55 (pari al 75% del prezzo base)

OFFERTE IN AUMENTO (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.) €. 500,00

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 dal CTU.

La relazione di stima è disponibile per la consultazione sul sito internet del gestore della vendita telematica.

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

In tutti i casi per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt.

46, V comma, del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e 40, VI comma, L. 28.02.1985 n. 47 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.

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, o difformità dalla cosa venduta, né potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza, 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 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.

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.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge, saranno a carico dell'aggiudicatario.

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

FISSA

termine al presentatore sino alle ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica per 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.

DETERMINA

Le seguenti modalità di presentazione delle offerte e svolgimento della **vendita senza incanto in modalità “telematica asincrona”**:

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- Le offerte di acquisto (in bollo) potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società 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., e dovranno essere formulate **solo in via telematica** 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.

Il file criptato in formato zip.p7m (contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta), oltre alla ricevuta di avvenuto pagamento del bollo telematico in formato .xml, dovranno essere inviati dal presentatore entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale), ai sensi dell'articolo 12, comma V, del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'articolo 12, comma IV, e dell'articolo 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'articolo 13, comma IV, del D.M. n. 32/2015).

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel comune in cui ha sede il giudice che ha proceduto alla vendita o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale. In mancanza le notificazioni e comunicazioni possono essergli fatte presso la cancelleria del giudice stesso.

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.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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 depositarli successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex articolo 2, comma VII, del D.M. n. 227/2015.

1) L'offerta dovrà altresì contenere:

A) i dati identificativi, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, stato civile e numero telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dalla Autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità Fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'articolo 12, comma II, del D.M. n. 32 del 26.02.2015. 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.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'articolo 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

B) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;

- C) l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura;
- D) Il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- E) la descrizione del bene;
- F) l'indicazione del referente della procedura;
- G) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- H) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita;
- I) il termine per il versamento del saldo 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 versato 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 (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);
- L) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito;
- N) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

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

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale/tessera sanitaria del soggetto offerente (nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d." condizione di reciprocità" tra lo stato di appartenenza e lo Stato italiano);
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (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 o incapace, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che agisce in suo nome e della relativa 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 es. certificato del Registro delle Imprese) da cui risultino i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà versare al titolo di cauzione una somma pari almeno al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura e indicato nell'avviso di vendita (nella specie: C/C aperto presso il Banco di Sardegna, agenzia di Nuoro, corso Garibaldi, n. 0600-070940320 intestato a "TRIBUNALE DI NUORO- PROC. ESEC. 12/2025", - IBAN: IT 6000101517300000070940320); la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro le ventiquattro (24) ore precedenti la vendita.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “*Proc. Esecutiva n. 12/2025 R.G.E., lotto n. ..., versamento cauzione*”, dovrà essere effettuato, a pena di inefficacia dell’offerta, in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo 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 del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €. 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000 ed all’invio della ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato .xml insieme all’offerta completa. Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all’area “Pagamento di 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 in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall’offerente per il versamento della cauzione.

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

IRREVOCABILITA’ 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 sarà effettuato tramite il Portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato, referente della procedura, solo nella data ed 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 alla 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 trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il professionista delegato:

- ✓ verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- ✓ verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- ✓ provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari.

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

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Nell'ipotesi di presentazione di **un'unica offerta valida**, il professionista delegato procederà come di seguito:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari "all'offerta minima" (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
 - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al Giudice della Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti conseguenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità ASINCRONA sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo), che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara, sarà libero di partecipare o meno.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 (dieci) minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Non è consentito l'inserimento di importi decimali.

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.

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 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).

In difetto di offerte in aumento, l'immobile verrà aggiudicato al migliore offerente sulla scorta degli elementi di seguito elencati in ordine di priorità, 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 istanze di assegnazione ex art 588 c.p.c.:

- ✓ maggior importo del prezzo offerto;
- ✓ a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- ✓ a parità altresì di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- ✓ a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

MODALITA' DI PAGAMENTO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto il prezzo versato a titolo di cauzione) e le spese (imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista ai sensi dell'articolo 2, comma VII, D.M. 227/2015) nel termine indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza, **entro 120 giorni dalla 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 aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà l'importo versato a titolo di cauzione. Si applica l'articolo 587 c.p.c..

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare eventuali variazioni del proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà, altresì, fornire al professionista delegato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 d.lgs. n. 385 del 1993 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, ex art. 41, comma 5, d. lgs. N. 385 del 1993 (c.d. T.U.B.) senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (nel caso di vendita di più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, 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.

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

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo,

AVV. IRENE MEREU
V. L. da Vinci n. 40 - 08100 Nuoro
Telefono e Fax: 0784.32390
Pec: avv.irenemereu@pec.giuffre.it
e-mail: mereu.ir@tiscali.it

direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dl delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva.

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

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

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare eventuali variazioni del proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, così da consentire la corretta predisposizione della bozza del decreto di trasferimento nonché provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma dell'art. 2, comma settimo, d.m. n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento.

Nuoro, 23 settembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Irene Mereu