Studio Legale
Avvocato Pietro Salis
Via Giovanni XXIII n. 8, piano quinto
Telefono: 078439034 – Fax: 0784/39058
Pec: avv.pietrosalis@pec.it
Mail: pietrosalis1@gmail.com

R..G.E. n. 31/2021

TRIBUNALE CIVILE DI NUORO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IN "MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA"

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

Il professionista delegato avvocato Pietro Salis, con studio in Nuoro al quinto piano della via Giovanni XXIII n. 8, 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 in data 10 settembre 2026, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare suindicata (R.ES. n. 31/2021), promossa da:

XXXXXXXXXXXX, con l'avv. XXXXXXXXXXX

creditore procedente

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX, con gli avv.tiXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX, con gli avv.ti XXXXXXXXXXXXXXX,

creditori intervenuti

CONTRO

XXXXXXXXXX, con l'avv. XXXXXXXXXX,

debitrice esecutata

AVVISA

che il giorno 2 marzo 2027, 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 specificato

DESCRIZIONE BENI

Lotto 1

proprietà 1/1, locale commerciale ubicato a Nuoro, Via Don Giovanni Bosco c/o Centro Commerciale Centro Città, piano 1, NCEU del Comune di Nuoro al Foglio 43, mappale 747, sub. 53, Cat. C/1, classe 4, Zona Cens. 1, superfice convenzionale 263 mq., l'unità immobiliare è gravata da obblighi Consortili.

Lotto 2
proprietà 1/1, locale magazzino ubicato a Nuoro, via Antonio Segni c/o Centro Commerciale Centro Città, piano seminterrato, NCEU del Comune di Nuoro al Foglio 43, mappale 747, sub. 31, Cat. C/2, classe 4, Zona Cens. 1, superficie convenzionale di mq. 147, l'unità immobiliare è gravata da obblighi Consortili, presenta difformità catastali sanabili.

Lotto 3
proprietà 1/1, locale magazzino ubicato a Nuoro, via Antonio Segni c/o Centro Commerciale Centro Città, piano seminterrato, NCEU del Comune di Nuoro al Foglio 43, mappale 747, sub. 32, Cat. C/2, Zona Cens. 1, superficie convenzionale di mq. 291, l'unità immobiliare è gravata da obblighi Consortili, presenta difformità catastali sanabili.

Lotto 4
proprietà 1/1, locale magazzino ubicato a Nuoro, via Antonio Segni c/o Centro Commerciale Centro Città, piano seminterrato, NCEU del Comune di Nuoro al Foglio 43, mappale 747, sub. 39, Cat. C/2, Zona Cens. 1, superficie convenzionale di mq. 147, l'unità immobiliare è gravata da obblighi Consortili, presenta difformità catastali sanabili.

Lotto 5
proprietà 1/1, locale magazzino ubicato a Nuoro, via Antonio Segni c/o Centro Commerciale Centro Città, piano seminterrato, NCEU del Comune di Nuoro al Foglio 43, mappale 747, sub. 40, Cat. C/2, Zona Cens. 1, superficie convenzionale di mq. 200, l'unità immobiliare è gravata da obblighi Consortili, presenta difformità catastali sanabili previa conformità urbanistica edilizia.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore da intendersi per intero richiamata e trascritta, 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 anche quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile. Parimenti si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto Arch. Donatella Lavra
La relazione di stima è consultabile presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nuoro, presso lo studio del professionista delegato, in Nuoro nella Via Giovanni XXIII n. 8, piano quinto, previo appuntamento telefonico, nonché sul sito internet: www.astegiudiziarie.it
I beni, in custodia all'I.V.G. di Tempio Pausania, potranno essere visionati previo appuntamento con il predetto Istituto, tramite il sito internet sopraindicato.

In tutti i casi per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito e se possibile, alla disciplina dell'art. 40, VI comma, L. 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46, V comma, del D.P.R. 6.6.2001 n. 380.

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.

Gli immobili sono venduti liberi 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 degli immobili 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.

* * *

Pertanto:
- verificata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dalla documentazione in atti;
- accertato l'esatto adempimento degli incombenti 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 del bene pignorato;
- visto l'art. 569 c.p.c.

AVVISA

1) XXXXXXXXXX, con l'avv. XXXXXXXXX, pec:XXXXXXXXXXXXx
2)XXXXXXXXXX, con la funzionaria XXXXXXX, pec:XXXXXXXXXXXXXXXX
3) XXXXXXXXXXXX, con gli avv.ti XXXXXXXXX, pec:XXXXXXXXXXX
4)XXXXXXXXXXXXX., con gli avv.ti XXXXXXXXXXXX, pec: XXXXXXXXXXXXXx
5) XXXXXXXXXX, con l'avv. XXXXXXXXXXXX pec: gianlucalangiu@legalmail.it

DETERMINA

Ai sensi dell'art. 591 bis, II comma, n. 1, c.p.c. il prezzo di vendita del compendio immobiliare secondo le seguenti modalità:

Lotto 1
proprietà 1/1, locale commerciale ubicato a Nuoro, Via Don Giovanni Bosco c/o Centro Commerciale Centro Città, piano 1, NCEU del Comune di Nuoro al Foglio 43, mappale 747, sub. 53, Cat. C/1, classe 4, Zona Cens. 1, superfice convenzionale 263 mq., superfice catastale 215 mq., l'unità immobiliare è gravata da obblighi Consortili**.**

Prezzo Base: Euro 319.000,00
Offerta minima: Euro 239.250,00
Aumento minimo: Euro 5.000,00

Lotto 2
proprietà 1/1, locale magazzino ubicato a Nuoro, via Antonio Segni c/o Centro Commerciale Centro Città, piano seminterrato, NCEU del Comune di Nuoro al Foglio 43, mappale 747, sub. 31, Cat. C/2, classe 4, Zona Cens. 1, superficie convenzionale di mq. 147, l'unità immobiliare è gravata da obblighi Consortili e presenta difformità catastali sanabili**.**

Prezzo Base: Euro 87.000,00
Offerta minima: Euro 65.250,00
Aumento minimo: Euro 1.500,00

Lotto 3
proprietà 1/1, locale magazzino ubicato a Nuoro, via Antonio Segni c/o Centro Commerciale Centro Città, piano seminterrato, NCEU del Comune di Nuoro al Foglio 43, mappale 747, sub. 32, Cat. C/2, Zona Cens. 1, superficie convenzionale di mq. 291,00, l'unità immobiliare è gravata da obblighi Consortili, presenta difformità catastali sanabili.

Prezzo base: Euro 172.000.00
Offerta minima: Euro 129.000,00
Aumento minimo: Euro 2.000,00

Lotto 4
proprietà 1/1, locale magazzino ubicato a Nuoro, via Antonio Segni c/o Centro Commerciale Centro Città, piano seminterrato, NCEU del Comune di Nuoro al Foglio 43, mappale 747, sub. 39, Cat. C/2, Zona Cens. 1, superficie convenzionale di mq. 147, l'unità immobiliare è gravata da obblighi Consortili, presenta difformità catastali sanabili.

Prezzo base: Euro 86.000,00
Offerta minima: Euro 64.500,00
Aumento minimo: Euro 1.500,00

Lotto 5
proprietà 1/1, locale magazzino ubicato a Nuoro, via Antonio Segni c/o Centro Commerciale Centro Città, piano seminterrato, NCEU del Comune di Nuoro al Foglio 43, mappale 747, sub. 40, Cat. C/2, Zona Cens. 1, superficie convenzionale di mq. 200,00, l'unità immobiliare è gravata da ob blighi Consortili, presenta difformità catastali sanabili previa conformità urbanistica edilizia

Prezzo base: Euro 108.000,00
Offerta minima: Euro 81,000.00
Aumento minimo: Euro 1.500,00

FISSA

Termine al presentatore sino alle ore 12.00 del 1 marzo 2027, 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 potranno 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 egli 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.

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, 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).

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

L'offerta presentata è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o P. IVA, residenza, domicilio); 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 Organizzation for Standardizzation.

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.
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 le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.
Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite Pec per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare.
Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite Pec per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno previa autorizzazione del Giudice tutelare.
Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica) deve essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.
L'offerta può essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'articolo 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 (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).
L'offerta dovrà altresì contenere:
- l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura;
- Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il **codice IBAN** del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Ai fini del versamento della cauzione e del saldo prezzo di aggiudicazione, si specifica che le somme dovranno essere versate sul C/C in essere presso la Banca Credem, Filiale di Nuoro, intestato a "procedura esecutiva R.G.E. n. 31/2021, alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT04 T030 3217 3000 1000 1281 170

All'offerta dovranno essere allegati:
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. prima casa e/o prezzo valore);
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento 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 ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, 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; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
Il bonifico, con causale *"Proc. Esecutiva N.31/2021 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 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 Sevizi 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.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il Portale www.spazioaste.it.
Le buste telematiche 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 alla 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 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, dichiarando aperta la gara.
I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di 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 consequenziali.
Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in Cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità ASINCRONA sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, 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, sarà libero di partecipare o meno.
Non è consentito l'inserimento di importi decimali.
La gara avrà termine alle ore 12.00 del giorno successivo rispetto a quello in cui si sono avviate le operazioni di vendita.
Il giorno di scadenza della gara non dovrà cadere in un giorno festivo (secondo il calendario delle festività nazionali) o di sabato.
Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di quindici minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.
Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:
- tramite la piattaforma www.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 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.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 non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati in ordine di priorità:
- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione 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) nel termine indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione**. **Termine non soggetto a sospensione feriale.** Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta della avvenuta operazione a saldo.
In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà l'importo versato a titolo di cauzione. Si applica 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 del decreto di trasferimento da parte del delegato.
Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista ai sensi dell'art. 2, comma 7, D.M. 227/2015.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle Banche disponibili a finanziare l'acquisto in asta. In tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato al momento dell'aggiudicazione provvisoria.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di muto fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 c. 5 del DLgs. 1/9/1993 n. 385, ha la facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purchè entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il

mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.
Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 c. 4 del DLgs. 1/9/1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà avere già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) 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, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, settimo comma del DM 227/2015) sul conto corrente della procedura.
Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via pec una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data d'inizio della morosità, del numero di rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi
Nuoro, 3 novembre 2026.

Il Professionista Delegato
Avv. Pietro Salis

Pietro Salis
Firmato digitalmente da Pietro Salis
Data: 2026.11.04 16:53:43 +01'00'