Dott.ssa ANNA CARTA - Dott. Commercialista e Revisore Legale
Piazza Mazzini n. 6 - 08100 NUORO tel.0784 36400
mail: studiocartaa@tiscali.it Pec: studiocarta@legalmail.it

R.ES. N. 31/2025

TRIBUNALE CIVILE DI NUORO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Registro Esecuzione Immobiliare: N.31/2025
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ecca Denise
Professionista Delegato: Dott.ssa Anna Carta
Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie IVG di Tempio Pausania

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

Il professionista delegato Dott.ssa Anna Carta (studiocarta@legalmail.it -studiocartaa@tiscali.it) con studio in Nuoro nella P.zza Mazzini n. 6, 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 Denise Ecca, in data 19/08/2026 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare suindicata (R.ES. n. 31/2025) promossa da:

**********rappresentata e difesa dall'Avv. Elena Fraternali Orcioni

****

creditore procedente

CONTRO

****

debitore esecutato

AVVISA

che il giorno **17 febbraio 2027 alle ore 16:30**, si terrà la vendita senza incanto in modalità telematica asincrona del seguente beni immobile oggetto di pignoramento nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare sopra indicata, così come in appresso specificato:

DESCRIZIONE BENI

Lotto Unico composto da:
Immobile commerciale ad uso bar sito in Oniferi (NU), alla via Nazionale n.91 piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - al foglio 13, particella 182, subalterno 1, già particella 107.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) e risulta occupato dagli esecutati.

- **Prezzo base d'asta:** € 77.779,30 (settantasettemilasettecentosettantanove/30)
- **Offerta minima:** € 58.334,48, pari al 75% del prezzo base
- **Rilancio minimo in caso di gara:** € 1.500,00
- **Cauzione:** almeno il 10% del prezzo offerto

Si precisa, che è possibile presentare offerte inferiori del 25% al prezzo base sopra richiamato, secondo i valori della offerta minima (sopra indicata) ma qualora l'offerta sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita ed il bene verrà assegnato ai sensi degli artt. 588 e ss. c.p.c.

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. 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.

La relazione di stima, unitamente alla ordinanza di delega, ed all'avviso di vendita è disponibile e consultabile sul sito internet del Gestore della vendita telematica, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti ad esso collegati.

Il bene, in **custodia all'IVG di Tempio Pausania,** potrà essere **visionato** previo appuntamento, da concordare con almeno 10 giorni di anticipo, con il predetto Istituto, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

In tutti i casi per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, 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, purchè 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.

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.

Qualora nell'immobile si trovassero beni mobili estranei alla procedura o che non debbano essere consegnati, ovvero fossero presenti documenti afferenti attività imprenditoriale o professionale, il Custode intimerà al soggetto tenuto al rilascio dell'immobile o a chiunque i beni o documenti risultano appartenere di asportarli entro il termine di 30 giorni dalla data dell'effettivo rilascio dell'immobile.

Qualora poi i beni mobili rientrassero nella categoria dei veicoli il Custode farà istanza al Giudice al fine di essere autorizzato al loro smaltimento con costi a carico della procedura. Laddove poi detti beni mobili non dovessero essere ritirati dai soggetti tenuti, i medesimi saranno considerati abbandonati e, laddove il custode ritenga che gli stessi possano assicurare un realizzo utile, detratti i costi, il custode darà incarico all'Istituto Vendite Giudiziarie di provvedere al loro asporto ed alla vendita. Infine, qualora i beni mobili non abbiano valore economico, il Custode potrà procedere alla consegna dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova e nessuna spesa potrà gravare sulla procedura per il loro asporto che dovrà avvenire a cura e spese dell'aggiudicatario.

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.

Saranno a carico dell'aggiudicatario 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.

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

Qualora l'immobile fosse occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

Il Professionista Delegato pertanto

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 all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** del 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.

DETERMINA

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

Le offerte di acquisto (in bollo) 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 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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, 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 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- in conformità a quanto previsto all'articolo 13, commi 2 e 3 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 di seguito specificamente indicate con la precisazione che saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "*presentatori*" diversi dall'offerente o dal procuratore legale.

L'offerta presentata è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, stato civile, 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 saranno 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 munito di procura notarile, a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c..

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trova nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (resta salva la facoltà di richiedere eventuali benefici 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:

1. l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
2. l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura;
3. Il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è proposta;
4. la descrizione del bene;
5. l'indicazione del referente della procedura;
6. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
7. il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
8. l'importo versato a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto;
9. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
10. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
11. 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;
12. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
13. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Ai fini del versamento della cauzione e del saldo prezzo di aggiudicazione, si specifica che le somme dovranno essere versate sul C/C aperto presso Banco di Sardegna di Nuoro intestato a:
"**Procedura esecutiva R.G.E. n. 31/2025 Tribunale di Nuoro**", **IBAN**: IT25W0101517300000070946279

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

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale/tessera sanitaria del soggetto offerente; se soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti su detti, copia del permesso di soggiorno e/o l'indicazione del trattato internazionale tra lo stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero l'indicazione se sussista la condizione di reciprocità tra lo Sato 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 (a titolo esemplificativo: 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); per il caso di acquisto da parte di un coniuge a titolo personale, copia della dichiarazione dell'atro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale e l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o altro soggetto appositamente autorizzato dal Giudice Tutelare; autorizzazione che dovrà in ogni caso essere allegata.
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno e/o comunque incapace, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e/o 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 attestante i poteri del soggetto interno delegato;
- la procura speciale o copia autenticata della procura generale (rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata) , nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- 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

Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. 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 cosi come sopra identificato.

Il bonifico, con causale "***Proc. Esecutiva N. 31/2025 R.Es., lotto unico 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*. La ricevuta di avvenuto pagamento dovrà essere allegata all'offerta.

L'importo offerto a titolo di cauzione verrà trattenuto in caso di successivo rifiuto dell'acquisto. In caso invece 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.

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 saranno effettuati tramite il Portale *www.astetelematiche.it*.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista 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 offrente, 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.

DELIBERAZIONI 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 è pari o superiore al "*prezzo base*" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

b) se l'offerta è 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 provvederà al deposito telematico del verbale di aggiudicazione.

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.

Durante il periodo di 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 prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) 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.

La gara 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 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.

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;
- 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 ex 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 comma1 c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

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:

1. a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
2. a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo;

3. a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del 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.

MODALITA' DI PAGAMENTO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e le spese (detratto il prezzo versato a titolo di cauzione) 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 inadempienza, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza e l'aggiudicatario perderà l'importo versato a titolo di cauzione.

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.

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'articolo 2, comma VII, 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.

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 ; 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.
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, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal 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

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Nuoro, 10/11/2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Anna Carta

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492, 2 co. Cpc, vale anche quale comunicazione / notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio".