



TRIBUNALE CIVILE DI NUORO
Sezione Civile

VIII AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato Avvocato Mariagrazia Ledda, con studio in Nuoro nella Piazza Crispi n. 4, in forza del provvedimento di delega alla vendita del Tribunale di Nuoro reso in data 13.09.2021 e dell'ordinanza di fissazione di un nuovo tentativo di vendita resa in data 30.09.2025 nell'ambito del giudizio civile sopra indicato (R.G. n. 1306/2010),

AVVISA

che nello studio del predetto professionista delegato, in Nuoro nella Piazza Crispi n. 4, secondo piano, il giorno **17.12.2025, ore 17:00**, si terrà la **vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili così come in appresso specificati

DESCRIZIONE BENI

Lotto unico: immobile sito in Nuoro, Via Leonardo Da Vinci n. 40, distinto in Catasto del Comune di Nuoro (N.C.E.U.) al F. 52, mappale 3200, sub. 8 (ex mappale 691).

Il compendio immobiliare è meglio descritto nella relazione peritale di stima a firma dell'esperto, che dovrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, fino alla data di deposito della CTU.

La relazione 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 dall'esperto.

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.

La relazione di stima è consultabile presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Nuoro, presso lo studio del professionista delegato, in Nuoro nella Piazza Crispi n. 4, previo appuntamento telefonico, nonché sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.pvp.giustizia.it.

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, le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, 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 - 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 e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario, ivi comprese le spese inerenti il 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.

DETERMINA

il prezzo di vendita del compendio immobiliare secondo le seguenti modalità:

Lotto unico: immobile sito in Nuoro, Via Leonardo Da Vinci n. 40, distinto in Catasto del Comune di Nuoro (N.C.E.U.) al F. 52, mappale 3200, sub. 8, (ex mappale 691) con destinazione d'uso di studio odontoiatrico, al seguente prezzo base:

Euro 60.477,56 - offerta minima pari al 75%: Euro 45.358,17
Aumento minimo: €. 2.000,00

FISSA

Termine agli interessati all'acquisto sino alle ore 13.00 del giorno prima della vendita per il deposito di offerte da eseguirsi presso lo studio del professionista delegato in Nuoro Piazza Crispi n. 4, piano secondo, c/o Studio Avv. Pittalis Pietro, Telefono: 0784.35455, Pec: mariagrazia.ledda@pec.giuffre.it

DETERMINA

Le seguenti modalità di presentazione delle offerte e svolgimento della **vendita senza incanto**:

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- Le offerte di acquisto potranno essere presentate tutti i giorni dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,30 alle ore 13,00 presso lo studio del professionista delegato, previo appuntamento telefonico.
- L'offerta presentata è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni. Tutti, tranne i soggetti cui la legge fa divieto (Art. 1471 codice civile) possono fare offerte di acquisto.

- L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica, ovvero da un avvocato per persona da nominare ex art. 579 c.p.c.. Il mandato conferito all'avvocato nell'ipotesi di offerte per persona da nominare deve rivestire la forma dell'atto pubblico. Potrà eventualmente essere presa in considerazione la procura speciale rilasciata nella forma della scrittura privata ma solo se autenticata da un Notaio. In caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., entro tre giorni dall'aggiudicazione, deve depositare presso lo studio del professionista delegato la dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale notarile avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa. Sulla busta dovrà essere indicato solamente il nome di chi materialmente deposita l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, il nome del Giudice (dott.ssa Federica Meloni) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione potrà essere apposta sulla busta, ed in particolare nè numero e/o nome del presente procedimento, nè indicazione del bene per cui sarà presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, a pena di nullità della stessa.

- L'offerta dovrà sempre essere presentata in bollo (€ 16,00) e contenere:

a)- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA se diversa, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (si evidenzia che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

Se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato nell'offerta il regime patrimoniale della famiglia. Se l'offerente è 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 non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice tutelare;

Se l'offerente è persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante; all'istanza deve essere allegato anche il certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro Imprese competente (C.C.I.A.A.) attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie. Detto certificato, se non allegato alla domanda, deve necessariamente essere prodotto all'udienza per la deliberazione delle offerte;

b)- il numero del procedimento civile al quale l'offerta si riferisce;

c)- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

d)- l'indicazione del prezzo offerto come determinato nell'avviso di vendita e come sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta;

e)- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo offerto, in ogni caso non superiore al termine fissato dal Giudice nella ordinanza di vendita in giorni **centoventi** dalla aggiudicazione, e delle relative spese (queste ultime nella misura che verrà indicata dal professionista delegato). In mancanza di indicazione di un termine per il pagamento da parte dell'offerente, esso si intenderà pari a centoventi giorni dalla aggiudicazione;

f)- l'importo della cauzione prestata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;

g)- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;

h)- l'elezione di domicilio nel Comune di Nuoro ai sensi dell'art. 582 c.c.. In mancanza, le notificazioni e le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

L'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

All'offerta, in bollo, oltre ai documenti ed alle indicazioni sopra descritti, dovrà essere allegata:

- una fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente;

- un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Nuoro R.G. 1306/2010", per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di successivo rifiuto all'acquisto da parte dell'offerente, con conseguente decadenza dall'aggiudicazione provvisoria.

In caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta, ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con modalità difformi da quelle prescritte, l'offerta sarà considerata inefficace.

Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del comma precedente, l'offerente potrà effettuare il versamento di una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste contenenti le offerte saranno aperte all'udienza stabilita per la vendita, alla presenza degli offerenti.

Saranno ritenute inammissibili le offerte: presentate oltre il termine fissato; non accompagnate da cauzione prestata nella entità determinata o con le modalità sopra precisate; formulate per un importo inferiore al prezzo base; non sottoscritte dall'offerente; prive dell'indicazione del prezzo offerto.

In caso di un'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.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà alla gara assumendo come prezzo base l'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Se si procederà a gara, ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo sopra indicato. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore.

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.

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

Se gli offerenti non aderiscono alla gara, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:

- 1)- in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al miglior offerente;
- 2)- in caso di offerte al medesimo prezzo, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo del prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

L'immobile, se occupato, sarà liberato a cura del custode giudiziario, qualora non fosse stata già eseguita, come di regola, la liberazione antecedente alla vendita e salvo che l'aggiudicatario non manifesti la volontà di avvalersi di un legale di fiducia.

MODALITA' DI PAGAMENTO

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita, ivi compresa una parte dei compensi del professionista delegato, detratto il prezzo versato a titolo di cauzione, nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, **entro 120 giorni dalla aggiudicazione**. 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.

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.

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

Ove l'immobile sia gravato di ipoteca iscritto a garanzia di mutuo concessa ai sensi del T.U. 16.07.1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto Fondiario mutuante (secondo le istruzioni che gli verranno fornite dal professionista delegato), ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 385/93, nel termine indicato nell'offerta (o in mancanza, nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione), la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto Fondiario per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di Credito.

Nuoro, 6 Ottobre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Mariagrazia Ledda