

TRIBUNALE DI NUORO

Procedura Esecutiva n. 31/2023 R.G.E.

Sezione Esecuzioni Immobiliari Giudice

:Dott. Riccardo De Vito

Delegato alla Vendita Dott.ssa Giovanna Canu

CUSTODE GIUDIZIARIO ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

Tel.079/630505 email ivg.tempio@tiscali.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO CON GARA IN MODALITÀ
TELEMATICA ASINCRONA

III° TENTATIVO DI VENDITA

La sottoscritta Dott.ssa Giovanna Canu con studio in Orosei, in Via Grazia Deledda n. 25, email: studiocanutrubbas2@gmail.com, Tel. 0784-998062, Pec: giovannacanu@pec.it, quale Professionista Delegato del Tribunale di Nuoro, in forza del provvedimento di delega alla vendita, reso ai sensi dell'art. 591 bis comma 2 e con il sistema previsto dall'art.569 comma 3 c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Nuoro in data 12/09/2024, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare suindicata, promossa da:

Creditore procedente:

LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L. con sede legale in Milano (20131 – MI) via Vittorio Betteloni n.2, codice fiscale ed iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza Lodi n.11912920961, e per essa, quale mandataria, doValue S.p.A. società di diritto italiano con sede legale in Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7, capitale sociale Euro 41.280.000,00 interamente versato, iscrizione al Registro delle Imprese di Verona e codice fiscale 00390840239, p.IVA 02659940239, rappresentata e difesa dall'Avv. Antonio Donvito, in virtù di mandato alle liti conferito con procura rilasciata a norma dell'art. 83 c.p.c. in calce all'atto di precetto.

L'avv. Antonio Donvito, ai sensi e per gli effetti dell'art. 125, comma 1 c.p.c., con riferimento alle comunicazioni, notificazioni e depositi relativi al presente giudizio, indica il proprio indirizzo di posta elettronica certificata PEC, antonio.donvito@milano.pecavvocati.it nonché il n.ro del suo studio, 02.76001788.

CONTRO

Che tramite il gestore della vendita telematica [Astalegale.net S.p.A](http://Astalegale.net) (Tel.:02.800.300-Email :procedure.nuoro@astalegale.net)che opererà con il proprio portale (ovvero il sito www.spazioaste.it) il giorno **03/12/25 alle ore 10:00**, avrà **luogo la vendita senza incanto con eventuale gara telematica in modalita' telematica asincrona** del seguente bene immobile oggetto di pignoramento nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare sopra indicata, così come in appresso specificato.

DESCRIZIONE DEL BENE**LOTTO UNICO**

Il lotto unico confina a 360° con la viabilità consortile (part.lle 243, 79, 239, 236, 102, 104, 105, 106, 81, 80 e 68, a partire da nord in senso antiorario), nonché con una cabina elettrica Enel (part. 488) e con un lotto, a destinazione industriale (part. 495) esso e' composto dal bene n.1 e dal bene n.2 di seguito descritti.

●**Bene N° 1** - Piena proprietà 1/1 del Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18 (Coord. Geografiche: Latitudine 40,57; Longitudine 9,67) .

●L'impianto fotovoltaico oggetto di vendita è installato sulle coperture piane dell'opificio e posto all'interno della zona industriale di interesse regionale (ZIR) del Comune di Siniscola, posta a sud della S.S. 131 DCN (Olbia-Abbasanta) e della S.P. 45 (Nuoro-Siniscola) ed a sud est rispetto alla città di Siniscola (NU). L'opificio, meglio identificato al Lotto 18 del Consorzio Industriale, insiste catastalmente al foglio 67 del Comune Censuario di Siniscola, particella 513 poi suddivisa in più subalterni catastali, di cui l'impianto fotovoltaico interessato dalla procedura ,è identificato dai subalterni 8 e 9, nonché dalla cabina elettrica agli stessi dedicata, subalterno 5. La superficie dell'impianto fotovoltaico, descritta in perizia e' la seguente

●-Impianto fotovoltaico foglio 67 particella 513 sub 8 e 9 categoria D/1 superfice netta mq 7.750,00 , superfice lorda mq 7.750,00 rendita catastale sub 8 euro 10.012,00-rendita catastale sub 9 euro 2.588,00;

●- Cabina Elettrica foglio 67 particella 513 sub 5 categoria E classe BCNC superfice netta 60,55 superfice lorda mq 62,00 , piano T senza rendita catastale.

●L'impianto e' improduttivo e danneggiato.

• **Bene N° 2** – Piena Proprieta' 1/1 del Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18 (Coord. Geografiche: Latitudine 40,57; Longitudine 9,67) .

• L'opificio oggetto di vendita è individuato al Lotto 18 della Zona Industriale di Interesse Regionale (ZIR) di Siniscola, adiacente alla Strada Statale 131 DCN . L'opificio, è catastalmente censito al foglio 67 del Comune Censuario di Siniscola, alla particella 513 composta essa da diversi subalterni. Nel particolare il bene n. 2 interessato dalla procedura è identificato dai subalterni 1 e 2 ,ovvero i capannoni industriali, il subalterno 3 che indica la residenza, i beni comuni non censibili subalterni 4 e 5, nonché l'area di pertinenza, catastalmente censita come ente urbano, di superficie catastale pari a mq 27.374,00 .La descrizione del bene in perizia e' la seguente :

-Opificio foglio 67 particella 513 sub 2 categoria D/7 superfice netta 1.348,00 mq e di 1.453,00 mq di superfice lorda, piano T, rendita catastale euro 6.342,09;

-Uffici foglio 67 particella 513 sub 2 categoria D/7 superfice netta 380 mq e superfice lorda 410,00 mq ,piano T;

-Residenza foglio 67 particella 513 sub 3 categoria A/2 classe 7 consistenza 16,5 vani superfice catastale 377 mq ,rendita catastale euro 1.533,88 piano T-1, superfice netta 305,00 mq e superfice lorda 362,00 mq ;

- Opificio foglio 67 particella 513 sub 1 categoria D/7 superfice netta 11.608,00 mq e superfice lorda 13.186,00 mq piano S1-T , rendita catastale euro 34.881,5 ;

Opificio aree scoperte superfice netta 11.869,00 mq superfice lorda 11.869,00 mq, piano T ;

Il tutto classato come Ente Urbano catasto Terreni al foglio 67 particella 513 superfice mq 27.374,00.

• **Il Valore finale di stima del lotto unico da perizia e' di euro 3.033.000,00.**

Stato di Occupazione :

Il Bene risulta locato con regolare contratto di locazione opponibile alla procedura.

Regolarita' Edilizia :

-Bene n.1 e' stato regolarmente autorizzato con pratica suap;

-Bene n.2 l'immobile risulta regolare per la legge 47/1985, la costruzione e' stata eseguita in conformita' dei titoli edilizi rilasciati. Sono state rilevate le seguenti difformita':

-SUB 1 , difformita' ai titoli edilizi di opere interne al piano seminterrato e terra ;

-SUB 2 ,difformita' ai titoli edilizi di opere interne al piano terra ;

-SUB 3,difformita' ai titoli edilizi di opere interne al piano terra ed al piano primo;

Censi e livelli:

Non sono stati rilevati censi, livelli, servitu o uso civico.

Titoli abilitativi:

Pratica suap n.118 del 20/04/2012 ,Concessione Edilizia n.67 del 13/05/1994, Parere favorevole n.5 del 31/03/1994 del Presidente del Consorzio Industriale, Comunicazione inizio lavori del 13/05/1994, Concessione Edilizia in Variante n.145 del 06/09/1994, parere favorevole n.148 del 02/08/1994 del Consorzio Industriale, Concessione Edilizia in Variante n.117 del 15/08/1995 ,parere favorevole n.152 del 06/07/1995 del Consorzio Industriale, Concessione Edilizia n.101 del 24/04/1997 ,Comunicazione fine lavori del 31/07/1997.

Abusi edilizi:

Opere eseguite in assenza di titolo: la piscina, la tettoia dei parcheggi di pertinenza dell'abitazione ed un vano in muratura allo stato di rustico, situato nel piazzale destinato alla sosta degli autotreni ,dette difformità sono sanabili con pratica di accertamento di conformità'.

PREZZO INIZIALE DI STIMA DA PERIZIA E' DI EURO 3.033.000,00

- **prezzo base** III ASTA Euro 1.706.063,00 ;
- **offerta minima** Euro 1.279.548,00 ;
- **termine per il deposito delle offerte** il giorno 02/12/2025 ORE 12,00 ;
- **udienza di apertura delle buste** il giorno 03/12/2025 alle ore 10,00 ;
- **incombenti ex art. 572 c. p. c.**, eventuale gara telematica che avrà inizio il giorno 03/12/2025 alle ore 10,00 e terminerà il giorno 04/12/2025 alle ore 12,00 ;

Rialzo minimo in caso di gara: € 5.000,00

Il professionista delegato

RENDE NOTO:

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi per intero richiamata e trascritta nel presente avviso .

Per le indicazioni sulla regolarità urbanistica dell' immobile e sulla normativa applicabile, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali

pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive anche non apparenti.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata **non** è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti 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 comunque 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).

Sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, 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 su trasferimento, agevolazioni, ecc) saranno fornite dal professionista delegato.

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

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 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, ovvero sia 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'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 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'art. 13, comma 4 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 d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015.

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.

Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 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 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 giudica), 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 potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 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 dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 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.

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 d'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 esempio, 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 d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura tenuto presso il banco di Sardegna spa sede di Orosei IBAN IT21P0101585400000070878035 ; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.**

- **Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 31/2023 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 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.

E' possibile presentare offerte inferiori al prezzo base con offerta non inferiore al 75% del prezzo base.

Ove, tuttavia l'offerta sia inferiore al prezzo base e siano state presentate offerte di assegnazione, non si farà luogo alla vendita ed il bene verrà assegnato ai sensi dell'art.588 ss c.pc.

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

La relazione di stima, di cui l'offerente dichiara di aver preso visione, con gli elaborati peritali degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione anche sul sito internet del gestore della vendita.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

Maggiori informazioni possono essere fornite dal delegato alla vendita.

La relazione di stima riportata sul sito internet del Gestore, è consultabile, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del Professionista delegato in Orosei (NU), Via Grazia Deledda n. 25, nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it, sul Portale delle vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sui siti www.ivgtempiopausania.com e www.ivgtempiopausania.astagiudiziaria.com.

Il bene, in custodia all'I.V.G di Tempio Pausania, potrà essere visionato previo appuntamento con il predetto Istituto, tramite il sito internet sopraindicato.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati 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 all'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 30 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 necessariamente allegare;
- 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 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 dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione 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 abilitano 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 con 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 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prorogata, automaticamente, di 15 (quindici) 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 del prolungamento. Na 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 prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.
- Entro due giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:
 - a) del verbale di aggiudicazione;
 - b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.spazioaste.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.
- Entro due giorni lavorativi dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditarli agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.
- Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora effettuata).
- Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art.163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più

lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente a questo giudice.

Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

A tal fine il delegato deve comunicare immediatamente all'aggiudicatario gli estremi del conto della procedura.

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 (di cui oltre) 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 settimo, D.M. 227/2015.

A tal fine, entro 20 giorni dall'aggiudicazione o – se minore – entro il termine indicato dall'aggiudicatario per il versamento del saldo prezzo, il delegato dovrà comunicare all'aggiudicatario, l'ammontare del residuo prezzo (al netto della cauzione versata) e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario medesimo (spese di trascrizione e di registrazione del decreto di trasferimento nonché di volturazione catastale) unitamente al prospetto di notula del proprio compenso stilato in applicazione delle tariffe di cui al DM 227/2015.

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

Sarà cura del delegato acquisire tempestiva contezza degli oneri di cui sopra sulla base di una bozza di decreto di trasferimento (che tenga conto delle agevolazioni fiscali richieste dall'aggiudicatario) e della richiesta di un conteggio preventivo formulata all'Agenzia delle Entrate.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista.

delegato.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi **dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385**, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché **entro 15 (quindici) 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 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, **corrispondere direttamente al creditore fondiario** (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, **l'80% del saldo del 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, DM 227/2015) sul c/c della procedura.**

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto d'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 prevenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito** recante indicazione espressa: della data d'inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi. In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato l'80% (o la diversa percentuale) del saldo prezzo.

Orosei 23/07/2025

Il Delegato alla vendita

Canu Giovanna