



R. ES. N. 50/2023

TRIBUNALE CIVILE DI NUORO

PRIMO AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Ex artt. 570 ss. c.p.c.

(Custode Giudiziario: I.V.G. di Tempio Pausania – Nuoro, Tel. 079630505 mail: visite.ivgnuoro@gmail.com)

Il professionista delegato Avv. Ubio Dolfi, con studio in Nuoro nella Via Gramsci n. 64, in forza del provvedimento ex art. 591 *bis* c.p.c. reso il 21.02.2025 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Nuoro nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, promossa da:

***** , in persona del legale rapp.te p.t., con l'Avv. *****

CONTRO

***** , in persona del legale rapp.te p.t.

Creditrice procedente

Debitrice esecutata

AVVISA

che il giorno **05.05.2026 alle ore 12:00**, si terrà la vendita senza incanto in modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.it del seguente bene immobile oggetto di pignoramento, così come in appresso specificato:

DESCRIZIONE BENE

Lotto unico: Abitazione in villino sita nel Comune di Orosei (NU), Via Leonardo da Vinci n. 5, distinta al N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 33, Part. 214, Sub. 1, Categoria A7, Graffato SI, composta da un piano terra e un piano seminterrato, comunicanti tra loro per mezzo di una scala interna a chiocciola, con annesso cortile di pertinenza. Il piano terra, adibito a residenza, si compone di ampio vano di ingresso, sala pranzo/soggiorno, cucina, due servizi igienici, quattro camere da letto, oltre a un andito ed un'ampia terrazza, mentre il piano seminterrato presenta un vano adibito a magazzino, un locale di sgombero, un ripostiglio, un locale di deposito, una cantina, una cucina rustica, un servizio igienico, oltre a un andito e centrale termica. Al fabbricato si accede per mezzo di una scala esterna di accesso posta sull'area cortilizia di pertinenza e direttamente prospiciente la pubblica via Leonardo da Vinci, oltre a due ingressi carrabili di cui uno posto sulla via Tiziano Vecellio.

Prezzo base Euro 410.900,00 (quattrocentodiecimilanovecento/00); Offerta minima (75%) Euro 308.500,00 (trecentottomilacinquecento/00); Rilancio minimo Euro 5.000,00 (cinquemila/00)

L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, Arch. Marco Porcu, che deve intendersi per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni sulla regolarità

urbanistica degli immobili 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, comma 5, DPR 380/2001, e 40, comma 6, 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. 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 del bene.

Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato. 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. La relazione di stima è consultabile presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nuoro, presso lo studio del professionista delegato, in Nuoro alla Via Gramsci n. 64, previo appuntamento telefonico, nonché su <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.nuoro.it, www.astalegale.net, www.ivgtempiopausania.com e www.tempiopausania.astagiudiziaria.com. Il bene, in custodia all'IVG di Tempio Pausania, potrà essere visionato previo appuntamento con il predetto Istituto.

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.

L'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, 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.

Pertanto:

- verificata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti;
- ritenuta la sussistenza di tutti i presupposti di legge per fissare la vendita del bene immobile sopra descritto;
- visto l'art. 569 c.p.c.

AVVISA

1. ***** in persona del legale rapp.te p.t., con l'Avv. ***** presso il domicilio eletto (*****), creditrice procedente
2. ***** in persona del legale rapp.te p.t. (*****), debitrice esecutata

DETERMINA

Ai sensi dell'art. 591 *bis*, comma 2, n. 1, c.p.c. il prezzo di vendita del compendio immobiliare di cui in appresso secondo le seguenti modalità:

Lotto unico: piena proprietà dell'abitazione in villino sita nel Comune di Orosei (NU), Via Leonardo da Vinci n. 5, distinta al N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 33, Part. 214, Sub. 1, Categoria A7, Graffato SI, composta da un piano terra e un piano seminterrato, comunicanti tra loro per mezzo di una scala interna a chiocciola, con annesso cortile di pertinenza. Il piano terra, adibito a residenza, si compone di ampio vano di ingresso, sala pranzo/soggiorno, cucina, due servizi igienici, quattro camere da letto, oltre a un andito ed un'ampia terrazza, mentre il piano seminterrato presenta un vano adibito a magazzino, un locale di sgombero, un ripostiglio, un locale di deposito, una cantina, una cucina rustica, un servizio igienico, oltre a un andito e centrale termica. Al fabbricato si accede per mezzo di una scala esterna posta sull'area cortilizia di pertinenza e direttamente prospiciente la pubblica via Leonardo da Vinci, oltre a due ingressi carrabili di cui uno posto sulla via Tiziano Vecellio. Immobile in buono stato di conservazione, occupato da terzi senza titolo

Prezzo base Euro 410.900,00 (quattrocentodiecimilanovecento/00); Rilancio minimo Euro 5.000,00 (cinquemila/00).

Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base.

Offerta minima (75%) Euro 308.500,00 (trecentottomilacinquecento/00);

La vendita non è soggetta a IVA

FISSA

Termine al presentatore sino alle ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica per l'invio del file criptato in formato zip.p7m (contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta) all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

DETERMINA

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

Modalità 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 e gli allegati all'offerta), oltre alla ricevuta di avvenuto pagamento del bollo telematico in **formato .xml**, dovrà essere **inviato 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 s'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 d'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 PEC ai sensi dell'art. 12, comma 5, 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'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 attesti 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 PEC 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, comma 2, del D.M. n. 32 del 26.02.2015. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Per **escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale** è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., 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 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 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 dichiarare se si trova 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 art. 2, comma 7, D.M. 227/2015).

L'offerta, altresì, dovrà 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 PEC o della casella PEC 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:

- copie del documento d'identità e del codice fiscale/tessera sanitaria 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**, copie del documento d'identità e del codice fiscale/tessera sanitaria 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/tessera sanitaria del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- **se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, copie del documento d'identità e del codice fiscale/tessera sanitaria 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 PEC per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella PEC.

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 bancario intestato alla procedura (nella specie: c/c in essere presso il **Banco di Desio e della Brianza S.p.A., Piazza Italia n. 3, 08100 Nuoro, intestato a "Procedura Esecutiva RGE 50/2023 Trib. di Nuoro"** alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT48 R034 4017 3000 0000 0129 200).

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

Il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva RGE 50/2023, lotto unico, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12:00 del 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 a € 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.

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 nell'ora indicati nel presente 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 e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella PEC o sulla casella PEC 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 e 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 fosse pari o superiore al "*prezzo base*" indicato nell'avviso di vendita, **aggiudicherà** il bene all'offerente;
- b) Se l'offerta fosse inferiore al "*prezzo base*", ma pari all'offerta minima (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 e 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 e 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.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 (quindici) minuti della gara, la scadenza della stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 (quindici) minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito sino alla 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 a effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite PEC all'indirizzo PEC, o PEC per la vendita telematica, comunicato dal soggetto partecipante o 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 PEC 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 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, altresì, dovrà provvedere a riaccreditare 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).

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 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile e il regime patrimoniale adottato 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 7, D.M. 227/2015.

A tal fine, entro 20 (venti) 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. 01.09.1993 n. 385**, avrà 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 (centoventi) giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta **dovrà**, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D. Lgs. 01.09.1993 n. 385, **corrispondere direttamente al creditore fondiario** (sul c/c 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, comma 7, D.M. 227/2015) sul c/c della procedura.

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.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. 21.11.2007, n. 231, in base a quanto previsto dall'art. 585, comma 4, c.p.c.

In caso di mancata dichiarazione il professionista delegato provvederà a informare il giudice.

In caso d'inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà l'importo versato a titolo di cauzione.

* * * * *

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

Nuoro, 15.01.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Ubio Dolfi