

Avv. Marco Raffaele Poddighe
via Leonardo da Vinci 40/B2 – Nuoro
tel. 0784232021 – 3356948689
mail podmafra@tiscali.it
pec avv.marcopoddighe@pec.it

Procedura esecutiva immobiliare n. 72/2018 R. Es.

TRIBUNALE ORDINARIO DI NUORO

Esecuzioni Immobiliari - G. E. Dott. R. De Vito

AVVISO DI VENDITA

EX ART. 570 E SEGUENTI C.P.C.

Il sottoscritto avvocato Marco Raffaele Poddighe, C. F. PDDMCR59P09I452Q, con studio in Nuoro, via Leonardo da Vinci n.40/B2, Tel. e Fax 0784232021, Cell. 3356948689, mail podmafra@tiscali.it, pec avv.marcopoddighe@pec.it, professionista nominato delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal giudice dell'esecuzione del Tribunale Ordinario di Nuoro, con provvedimento del 31 ottobre 2019, nella procedura esecutiva immobiliare n. 72/2018 R. G. E., promossa da: **doValue spa**, in persona del legale rappresentante, rappresentata e difesa dall'avvocato Marco Sechi;

Creditore procedente

Agenzia delle Entrate Riscossione, in persona del legale rappresentante, con sede in Roma, via G. Grezar n. 14,

Creditore intervenuto

contro

Debitore esecutato

Avv. Marco Raffaele Poddighe
via Leonardo da Vinci 40/B2 – Nuoro
tel. 0784232021 – 3356948689
mail podmafra@tiscali.it
pec avv.marcopoddighe@pec.it

- Verificata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dalla documentazione in atti;
- accertato l'esatto adempimento degli incombeni di cui agli artt. 498 e 499, V comma cpc;
- ritenuta la sussistenza di tutti i presupposti di legge per fissare la vendita dei beni pignorati;
- visto l'art. 569 cpc,

AVVISA

che il giorno **16 aprile 2025, alle ore 11,00**, dinanzi a sé nel proprio studio in Nuoro, via Leonardo da Vinci n. 40/B2, procederà alla **vendita senza incanto** del compendio oggetto di pignoramento nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare sopra specificata, del seguente bene immobile relativo al giudizio di espropriazione, come in appresso indicata.

DESCRIZIONE DEI BENI E DETERMINAZIONE DEL PREZZO

Lotto Unico. Proprietà 1/1. Fabbricato civile ubicato a Orotelli (NU) – Corso Vittorio Emanuele III n. 79. Identificato al catasto Fabbricati – Fg. 16, Part. 1006, Sub 3, Categoria A2,

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dalla propria famiglia.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico

Avv. Marco Raffaele Poddighe
via Leonardo da Vinci 40/B2 – Nuoro
tel. 0784232021 – 3356948689
mail podmafra@tiscali.it
pec avv.marcopoddighe@pec.it

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

L'immobile non risulta regolare per la Legge 47/1985. Parte della costruzione è antecedente al 01/09/1967 (piano terra e piano seminterrato). Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non è dotato di certificato di agibilità.

Prezzo base euro 50.888,00.

L'offerta minima per il lotto unico posto in vendita potrà essere pari al 75% del prezzo base indicato (**euro 38.170,00**) . L'offerta inferiore ad 1/4 rispetto al prezzo base determinerà l'inefficacia della stessa.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a **€ 1.000,00**

L'immobile è meglio descritto nella relazione di stima dell'esperto nominato dal giudice, Ing. Alessandro Cadoni, da intendersi qui integralmente richiamata e descritta, che dovrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa riferimento per tutto ciò che riguarda la sussistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni alla data di deposito della CTU.

La relazione di stima è consultabile presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nuoro, presso lo studio del professionista delegato, in Nuoro, via Leonardo da Vinci n. 40/B2, previo appuntamento telefonico, nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it

Il bene, in custodia all'IVG di Tempio Pausania, potrà essere visionato previo appuntamento telefonico con il predetto istituto (079/630505)

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto potranno essere presentate, in bollo ordinario da euro 16,00,

tutti i giorni, dal lunedì al venerdì, dalle ore 10,00 alle ore 12,00, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato, sito in Nuoro, via Leonardo da Vinci n. 40/B2, tel. e fax 0784232021, Cell. 3356948689, mail podmafra@tiscali.it, pec avv.marcopoddighe@pec.it, e comunque con termine entro **le ore 12,00 del giorno precedente la vendita.**

L'offerta è irrevocabile. Tranne il debitore, tutti possono fare offerte di acquisto.

L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica, da un avvocato per persona da nominare ex art. 579 c.p.c., ovvero da persona fisica che agisce quale mandatario purché munita di apposita procura notarile.

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 dell'esecuzione e la data della vendita. Nessuna altra indicazione potrà essere apposta sulla busta, ed in particolare né numero e/o nome della presente procedura, né indicazione del bene per cui sarà presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, a pena di nullità della stessa.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà sempre essere presentata in bollo ordinario da euro 16,00 e contenere:

1) 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), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

2) Se l'offerente è coniugato 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.

3) Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere allegata;

4) 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 delle Imprese competente attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie.

5) Se l'offerente agisce in rappresentanza e dunque quale mandatario di altro soggetto, dovrà essere allegata la procura notarile che giustifichi tale potere. 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.

6) 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 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;

7) il numero della procedura esecutiva alla quale l'offerta si riferisce;

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

9) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di **oltre 1/4** rispetto al prezzo base del bene come determinato nella ordinanza di vendita e sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta.

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

11) L'importo della cauzione prestata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto.

12) 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.

13) l'elezione di domicilio nel Comune di Nuoro ai sensi dell'art. 582 C.C. In mancanza, le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita nella medesima procedura in una stessa udienza, potrà presentare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

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

- una fotocopia del documento di identità e della tessera sanitaria in corso di validità dell'offerente;

- un assegno circolare non trasferibile intestato a “Procedura Esecutiva n 72/2018

R. ES. Tribunale di Nuoro” per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di successivo rifiuto all'acquisto, con conseguente decadenza dall'aggiudicazione provvisoria.

In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, ove risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente in udienza.

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.

L'offerta presentata è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata per la vendita e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

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

In caso di un'unica offerta, validamente formulata, dell'importo pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; in caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile e salva la facoltà del professionista delegato di non fare luogo all'aggiudicazione qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di più offerte valide, di importo pari almeno all'offerta minima come sopra determinata, si procederà a gara tra gli offerenti presenti assumendo come prezzo base l'importo corrispondente all'offerta più alta formulata.

Se gli offerenti aderiscono alla gara, nel corso di tale 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, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c..

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, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione. In tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.

2) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato 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.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione verrà immediatamente restituita.

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 inferiori alla offerta minima sopra specificata; non sottoscritte; prive dell'indicazione del prezzo offerto.

MODALITA' DI PAGAMENTO

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento, sul conto corrente della procedura, del saldo prezzo, dell'importo delle spese necessarie per il trasferimento e della metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge, detratto il prezzo versato a titolo di cauzione, nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, **entro 120**

giorni dalla aggiudicazione. 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. In tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Il professionista provvederà ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 cpc. Nell'ipotesi di cui all'art. 585, Il comma, cpc, provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto ivi previsto

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. Per 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

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.

Avv. Marco Raffaele Poddighe
via Leonardo da Vinci 40/B2 – Nuoro
tel. 0784232021 – 3356948689
mail podmafra@tiscali.it
pec avv.marcopoddighe@pec.it

La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

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.

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 L. 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Nuoro, 24 gennaio 2025

Il professionista delegato
Avv. Marco Raffaele Poddighe