

TRIBUNALE DI IMPERIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Nella procedura di espropriazione immobiliare

n. 89/2021 R.G.E. alla quale risulta riunita la n. 166/2021 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA

Il delegato, Avv. Marco Giuliani, con studio in Ventimiglia (IM), Via Cavour n.20/7, tel. 0184/355475,

- vista l'ordinanza di vendita del G.E. Dott.ssa Martina Badano in data 08/09/2022;
- visti i successivi provvedimenti del G.E. in data 04/01/2023 e 25/05/2023;
- vista l'ordinanza di ridelega per la vendita del G.E. in data 28/10/2024;
- visto l'art. 591 bis C.p.c.

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis C.p.c.

che in data **04 FEBBRAIO 2025 alle ore 16,00** per il Lotto UNO ed **alle ore 16,40** per il Lotto CINQUE, si terrà l'asta nella modalità sincrona pura dei beni immobili sotto riportati:

LOTTO: UNO

Diritti di piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1000/1000 su appartamento destinato a civile abitazione ubicato al piano terra, con cantina pertinenziale posta al medesimo piano, sito a Riva Ligure (IM), Via Nino Bixio n. 142.

L'unità immobiliare è parte di un edificio che sviluppa 4 piani fuori terra, distinta con l'interno 1, scala 1 e risulta identificata al catasto fabbricati del Comune di Riva Ligure al F. 2, part. 103 sub. 2, Cat. A/3, classe 4 consistenza 6 vani, rendita € 418,33, Via Nino Bixio 142 piano terra.

Coerenze: a nord Via N. Bixio, ad Est part. 102 ed altre unità immobiliari, a Sud Via Marina.

L'appartamento si compone di un ampio salone con soffitti a volte senza finestre, cucina, piccolo locale giorno e camera da letto con finestratura e affaccio verso sud, piccolo servizio igienico senza finestra ed un ripostiglio; l'appartamento è dotato altresì di cantina pertinenziale sempre con accesso da via Nino Bixio ed il riscaldamento è autonomo, con caldaia apposta nella cucina provvista di libretto e regolarmente

accatastata.

Sotto il profilo edilizio ed urbanistico l'immobile oggetto di vendita è stato costruito in tempi non recenti ed è parte del tessuto storico di Riva Ligure, ricadendo urbanisticamente in zona A Centro Storico, P.R.G. – piano regolatore generale, in forza di delibera 2 Avariante D.C.C. n. 26 del 30/6/2014 – D.D.P. N.H2/235 del 5/3/2015, norme tecniche di attuazione ed indici: art.9.

Dagli approfondimenti eseguiti dal perito è stato reperito l'accertamento di classamento del 12/1/1976 dal quale si evince che già nel 1976 l'immobile aveva destinazione residenziale. Per quanto segnalato dal perito, i dati catastali dell'alloggio coincidono con quelli indicati negli atti, mentre lo stato di fatto dell'immobile si differenzia rispetto alla situazione accatastata nel 1976, per distribuzione interna realizzata in assenza di titolo edilizio presuntivamente tra il 1976 ed il 2013: risulta pertanto necessaria una pratica di SCIA in sanatoria per opere interne con spese di regolarizzazione quantificate in € 2.000,00.

Il bene risulta occupato da una delle debentrici.

Si avvisa che sull'immobile in questione gravano anche due sequestri conservativi penali a garanzia del pagamento di creditori intervenuti nella procedura e che dovranno essere cancellati da parte del Giudice penale competente.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'articolo 40 della legge 28 Febbraio 1985, n. 47 come integrata e modificata dall'articolo 46 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Prezzo base: € 230.600,00 (duecentotrentamilaseicento/00)
Offerta minima: € 172.950,00 (centosettantaduemilanovecentocinquanta/00)
Rilancio minimo € 4.000,00
CAUZIONE: 10% del valore dell'offerta presentata.

LOTTO: CINQUE

Diritti di piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1000/1000 su unità immobiliare che, sebbene utilizzata ad appartamento, risulta **destinata a magazzino**, ubicata a Riva Ligure (IM), Via Marina 99, piano terra, composta da un monocale con angolo cottura e servizio igienico di recente realizzazione, con annessa corte con passaggio anche per altre unità, in buone condizioni di conservazione.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia esterna ed esiste un impianto di raffrescamento con pompa di calore esterna e con split interno.

lwy

L'unità immobiliare è identificata al catasto fabbricati del Comune di Riva Ligure al F. 2 part. 103 sub. 12, Cat. C/2, cl. 3, consistenza 64 mq, con annessa corte part. 386 sub.1, sup. catast. tot. 89 mq, rendita Euro 175,18, Via Marina 99, piano terra.

Coerenze: a sud Via Marina, a Nord ed Est altre unità immobiliari, ad Ovest part. 103 sub. 2.

Sotto il profilo edilizio ed urbanistico l'immobile oggetto di vendita è stato costruito in tempi non recenti, ricadendo urbanisticamente in zona A Centro Storico, P.R.G. – piano regolatore generale, in forza di delibera 2 Avariante D.C.C. n. 26 del 30/6/2014 – D.D.P. N.H2/235 del 5/3/2015, norme tecniche di attuazione ed indici: art.9.

Non emergono pratiche edilizie attinenti il cambio di destinazione d'uso ad alloggio: pertanto il perito riferisce che la destinazione d'uso dell'unità immobiliare non era residenziale ed il cambio di destinazione d'uso dei piani terra, all'interno della zona "A" del Centro storico di Riva Ligure, **non risulta ammissibile**. Il perito riferisce la corrispondenza dei dati catastali del magazzino a quelli in atti a seguito della modifica di classamento nonché alla situazione reale e che l'immobile si presentava libero al momento del sopraluogo.

Si avvisa che, sull'immobile in questione gravano anche due sequestri conservativi penali a garanzia del pagamento di creditori intervenuti nella procedura e che dovranno essere cancellati da parte del Giudice penale competente.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'articolo 40 della legge 28 Febbraio 1985, n. 47 come integrata e modificata dall'articolo 46 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Prezzo base: € 70.000,00 (settantamila/00)
Offerta minima: € 52.500,00 (cinquantaduemilacinquecento/00)
Rilancio minimo € 2.000,00
CAUZIONE: 10% del valore dell'offerta presentata.

La vendita si terrà in modalità sincrona pura (esclusivamente telematica) presso la studio del professionista delegato Avv. Marco Giuliani, in Ventimiglia (IM) Via Cavour n. 20/7.

Le offerte di acquisto telematiche devono essere inviate dal presentatore dell'offerta, entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta.

- Le offerte telematiche vengono presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.
- I beni sono meglio descritti nelle relazioni di stima a firma dell'esperto Arch. Cristina Roggeri di Sanremo reperibile sui siti <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> oppure <https://pvp.giustizia.it> e <http://www.tribunale.imperia.it>, www.astalegale.net, che devono essere consultate dal presentatore dell'offerta ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. Le offerte telematiche devono essere inviate secondo le modalità di presentazione regolate dalle Disposizioni Generali di Vendita allegate al presente avviso. La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte telematiche e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" allegate al presente avviso.

Custode Giudiziario dei beni sopra indicati, ai sensi degli articoli 559 e 560 C.p.c. è stato nominato l'IVG IFIR Ponente S.r.l. con Amministratore Unico Barberis Alberto e sede in Imperia (IM), Via XXV Aprile n. 130, tel. 0183 682138, Pec ifirponente@pec.ifirponente.it, mail immobiliari@ifirponente.it ed è raggiungibile dalle ore 9 alle ore 12 e dalle 15 alle 18 tutti i giorni lavorativi.

Al Delegato Avv. Marco Giuliani con studio in Ventimiglia (IM), Via Cavour n. 20/7, tel. 0184/355475, possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita, mentre per la visione dei beni immobili le richieste dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Si avvisano tutti i partecipanti alla "Gara" che potranno, entro 20 giorni dall'asta, presentare alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Imperia richiesta di copia della **LOG** (trascrizione di tutti gli eventi attinenti alle operazioni di gara) previo pagamento dei diritti di cancelleria previsti.

Imperia, 04/11/2024

Il Delegato

Avv. Marco Giuliani



Tribunale di Imperia

Esecuzioni Immobiliari

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12:00 del giorno precedente all'esperimento della vendita (ossia entro il 03 Febbraio 2025) mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> oppure dal sito <https://pvp.giustizia.it>

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <https://pvp.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

In particolare il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere obbligatoriamente in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema.

Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento del saldo prezzo, non superiore a 60 giorni, o di altro termine inferiore, indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà procedere a:

- firmare digitalmente l'offerta, prima di confermarla nel caso non si avvalga di una PEC autorizzata dai Gestori (PEC-ID) per l'invio dell'offerta completa e criptata al Ministero della Giustizia;
- confermare direttamente l'Offerta qualora si avvalga di una PEC autorizzata dai Gestori (PEC-ID).

Il sistema invia una mail alla PEO o alla PEC, come scelto dal presentatore, con i dati

(link e chiave) per recuperare l'offerta, inserita e salvata in un'area riservata, ed inoltre genera l'Hash associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale.

Il file offerta è del tipo offerta_XXXXXXXXXX.zip.p7m e va inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, unitamente alla ricevuta di pagamento del bollo telematico da € 16,00.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di € 16,00 pagata in modalità telematica accedendo al portale giustizia: <http://pst.giustizia.it> alla voce

“Nuova richiesta di pagamento”.

Nella sezione “impronta del documento” è necessario:

- indicare il codice Hash per il pagamento del bollo digitale dell'offerta;
- inserire il file “BolloHash.xml” ricevuto come allegato alla mail di recupero dell'offerta.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto **Banca Monte dei Paschi di Siena – Filiale di Imperia** le cui coordinate sono: **IBAN IT 28 W 01030 10500 000000 623968** con la seguente causale: “PROC. ES. IMM. R.G.E. n. 89/2021 Tribunale di Imperia” e con la specificazione del Lotto per il quale si intende partecipare.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte ossia entro le ore 12:00 (dodici) del giorno antecedente all'asta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 848 780 013, dalle ore 9:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi; oppure rivolgersi presso lo sportello informativo Vendite Giudiziarie operativo presso il Tribunale di Imperia, piano primo, Via XXV Aprile nr. 67 aperto nei giorni da lunedì a venerdì dalle 9:00 alle 12:00 presso il quale è possibile ottenere:

- supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica;
- fornitura (se richiesta dall'interessato) di firma digitale/indirizzo certificato per la partecipazione all'asta.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

NON E' CONSENTITA ALCUNA PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA DIVERSA DA QUELLA TELEMATICA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente davanti il Delegato.

La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (dici due) minuti.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

MODALITA' DELLA VENDITA

L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, C.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato depositando originale della procura speciale notarile o copia autentica della procura generale rilasciata in data non successiva alla vendita stessa

In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line o assente in sala aste.

Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nell'avviso di vendita.

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta **un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta **una offerta unica inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base,** si provvederà come segue:

- qualora specifiche e concrete circostanze (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione ex art 588 C.p.c., che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora **NON** sussistano tali specifiche e concrete circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art 588 C.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche e concrete circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art 588 C.p.c., il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte (art. 573 C.p.c.)

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **2 minuti** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

Le offerte in aumento dovranno essere pari a:

- euro 1.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 50.000;
- euro 2.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 100.000;
- euro 3.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 150.000;
- euro 4.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 250.000;
- euro 6.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 400.000;
- euro 8.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 600.000;
- euro 10.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 800.000;
- euro 12.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 1.000.000;

- euro 15.000 per immobili posti in vendita ad un valore oltre ad euro 1.000.000.

La gara - **che si svolgerà con la modalità telematica della vendita sincrona pura** - avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'esame delle offerte a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Tra un'offerta in aumento e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di due minuti. Le offerte in aumento effettuate dai partecipanti connessi al portale saranno rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche tramite il portale medesimo.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta effettuata.

Se la gara non ha luogo per mancanza di offerte in aumento degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto **l'offerta più vantaggiosa**. Nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto anzitutto del prezzo offerto ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità. **Qualora non sia possibile individuare una offerta più vantaggiosa, si procederà alla aggiudicazione a colui che avrà depositato l'offerta per primo.**

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa ovvero quella depositata per prima, risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa ovvero depositata per prima, sia inferiore al prezzo base si procederà come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art 588 C.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art 588 C.p.c., il bene sarà aggiudicato al miglior offerente ovvero all'offerta più vantaggiosa ovvero all'offerta depositata per prima.

EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle spese per la trascrizione della proprietà, entro massimo 60 giorni, ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta, dall'aggiudicazione a pena di decadenza dell'aggiudicazione.

L'importo di detti oneri sarà comunicato entro quindici giorni dall'esperimento di vendita dal Delegato ovvero dall'ausiliario nominato dal Delegato medesimo. Detti oneri comprenderanno altresì i compensi a favore del delegato in carico all'aggiudicatario.

In caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e

L'aggiudicatario perderà tutte le somme già versate.

Nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l'udienza ex art. 569 C.p.c., istanza di pagamento anticipato, ai sensi dell'art. 41 TUB **ed espressamente autorizzata dal giudice delle esecuzioni, il delegato, ricevuto SEMPRE l'intero saldo prezzo, avrà cura di versare una quota pari fino all'85% del saldo prezzo al creditore fondiario trattenendo, sul conto corrente acceso dalla Cancelleria, la quota parte pari al 15%.**

Il professionista delegato richiederà al creditore fondiario il deposito di una nota riepilogativa del credito entro il termine di **venti giorni** dalla data di aggiudicazione. Qualora il credito vantato e precisato sia superiore alla quota dell'85% del saldo prezzo, il professionista verserà solo la quota pari all'85%. Qualora invece il credito vantato e precisato sia inferiore a detta percentuale, il professionista verserà solo l'importo precisato dal creditore fondiario, lasciando la differenza sul conto corrente acceso dalla Cancelleria.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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 è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica**, predisposta per l'alloggio di cui al Lotto UNO dal certificatore Arch. Cristina Roggeri in data 16/04/2022 n.14620 e tuttora valida, mentre per il magazzino di cui al Lotto CINQUE lo stesso tecnico ha certificato nella relazione integrativa che non necessita di Attestazione di Prestazione Energetica a seguito del cambio di categoria catastale in magazzino; la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente 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 all'emissione del decreto di trasferimento 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 solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a spese della procedura, previa istanza da parte dell'aggiudicatario da depositare prima che intervenga l'emissione del decreto di trasferimento.

Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal

giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

A carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 50% relativa al compenso, oltre le spese generali in misura del 10% per l'attività relativa alla trascrizione della proprietà e la quota del 100% delle anticipazioni sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D.M. 227/2015.

Il decreto di trasferimento sarà emesso solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo ivi compresi la quota parte del compenso di cui al punto che precede, gli oneri tributari e le spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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