

Tribunale di Imperia Esecuzioni Immobiliari
Nella procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E. 25/2010

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA

Il delegato, Avv. Mariagrazia Pulina, con studio in Imperia Via Bonfante n.10 tel.0183-682119 - fax 0183-764082, indirizzo email mariagraziapulina@gmail.com

- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Martina BADANO del giorno 02.08.2021 e successive integrazioni del 03.11.2021, del 11.07.2022, del 09.01.2024, del 25.11.2024 e del 25.07.2025
- visto l'art. 591 bis C.p.c.;

AVVISA

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

che in data **22 GENNAIO 2026 alle ore 15.30** si terrà l'asta nella modalità sincrona pura dei beni immobili sotto riportati (Lotto DUE)

LOTTO 2

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Comune di Pontedassio

Il fabbricato è una porzione del tessuto storico di Bestagno, anticamente adibito ad asilo comunale, costruito in epoca antecedente il 1942 e pertanto non necessitante, all'epoca, di alcun titolo edilizio.

A) Il corpo di fabbrica posto lungo la Via Principale si articola su tre livelli:

- a) al piano seminterrato da tre vani adibiti a cantine
- b) al piano terra da un locale centrale, due camere e corte di pertinenza (sub4) oltre a due camere (sub8) aventi accesso indipendente dalla corte
- c) al piano primo da ingresso, bagno, un vano e terrazzo

Il tutto in corpo unico a principali confini: Via Principale, Vico Semeria, altra proprietà e/o aventi causa

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pontedassio (IM) Sez. BES foglio 2:

- mapp.320 sub.3 cat. C/2 cl.2 mq.33 sup. cat. totale mq.51 R.C. euro 34,09 Via Principale piano S1
- mapp.320 sub.4 cat. A/4 cl.2 vani 9 sup. cat. totale mq.209 totale escluse aree scoperte mq.200 R.C. euro 241,70 Via Principale, 118 piano T
- mapp.320 sub.8 cat. A/3 cl.3 vani 2 sup. cat. totale mq.48 totale escluse aree scoperte mq.48 R.C. euro 92,96 Via Principale snc piano 1

B) Terreno della consistenza catastale di mq.77 censito al Catasto Terreni del Comune di Pontedassio (IM) sez. Bestagno R.D. euro 0,60 R.A. euro 0,48

Il fabbricato non dispone di uno spazio a parcheggio pertinenziale.

CONFORMITA' CATASTALE E MENZIONI URBANISTICHE

Nella relazione di perizia allegata agli atti e nella sua integrazione si specifica che:

- il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente vendita è stato edificato in data anteriore al 1942, per cui non è stato reperito alcun titolo edilizio.
- L'unità immobiliare è stata oggetto di interventi edilizi realizzati parzialmente; si rinvia alla suddetta relazione di perizia e successiva integrazione del 09.12.2015 per la descrizione dei suddetti interventi e relative pratiche edilizie;
- Le planimetrie catastali dei sub. 4 e 8 (piano terra e I) non sono conformi allo stato di fatto dei luoghi mentre è conforme la planimetria relativa al sub.3 (piano seminterrato)

Nel presente avviso di vendita si rinvia alla CTU ed allegati per tutto quanto concerne i suddetti Permessi di Costruire rilasciati dagli Uffici Tecnici competenti per la realizzazione di intervento edilizio di cui l'unità immobiliare oggetto della presente vendita è parte.

PROVENIENZA E VINCOLI

L'alloggio viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a spese della procedura; per quanto riguarda le provenienze si fa riferimento a quanto descritto nella succitata relazione di perizia e successiva integrazione allegate agli atti.

OCCUPAZIONE IMMOBILE: l'immobile risulta non occupato

I dati catastali desunti dalle visure individuano alla Sezione Censuaria di Bestagno – *catasto fabbricati*:

fg	particella	sub	Zona censuaria	categoria	classe	consistenza	rendita euro	diritti e oneri reali
2	320	3	-	C/2	2	mq 33	34,09	Prop. per 1/1

fg	particella	sub	Zona censuaria	categoria	classe	consistenza	rendita euro	diritti e oneri reali
2	320	4	-	A/4	2	vani 9	241,70	Prop. per 1/1

fg	particella	sub	Zona censuaria	categoria	classe	consistenza	rendita euro	diritti e oneri reali
2	320	8	-	A/3	3	vani 2	92,96	Prop. per 1/1

Sezione Censuaria di Bestagno – *catasto terreni*

fg	particella	qualità classe	Superficie ha are ca			reddito euro		diritti e oneri reali
						domenicale	agrario	
2	529	SEM IRR ARB 2			77	0,60	0,48	Prop. per 1/1

confini: a nord mappali 526 e 528

a est mappale 173

a sud mappale 172

a ovest mappali 526 e 532

Terreno sito in zona agricola e in condizioni normali di tenuta e morfologia con esposizione principale verso sud.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura commerciale, gravanti sul bene, che

resteranno a carico dell'acquirente: Nessuna segnalazione

Divisibilità del bene: L'immobile, in quanto terreno, risulta ipoteticamente divisibile in ogni momento.

Per quanto riguarda la certificazione energetica, questa potrà essere ottenuta soltanto dopo le opere di regolarizzazione urbanistica ed architettonica della costruzione.

Prezzo base: €21.766,77 (ventunmilasettecentosessantasei/77)

Offerta minima: €16.325,07 (sedicimilatrecentoventicinque/07)

Rilancio minimo: €1.000,00 (mille/00)

CAUZIONE: 10% del valore dell'offerta presentata

La vendita si terrà in modalità telematica sincrona pura presso lo Studio del Professionista Delegato Avv. Mariagrazia Pulina, in Imperia – Via Bonfante n.10

Le offerte di acquisto telematiche devono essere inviate dal presentatore dell'offerta, entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta (quindi entro il 21.01.2026)

- Le offerte telematiche devono essere inviate 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.
- Disposizioni Generali di Vendita allegate al presente avviso. I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Fabrizio Astuti di Imperia reperibile sui siti <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> oppure <https://pvp.giustizia.it> e <http://www.tribunale.imperia.it>, www.astalegale.net, che deve essere consultata dal presentatore dell'offerta ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

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'Avv. Sandro Lombardi del Foro di Imperia con Studio in Via T. Schiva n.12 tel 0183546913 fax 0183546913 mail avv.sandrolombardi@alice.it mail PEC sandro.lombardi@avvocatiimperia.it

Al Delegato 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, 31 luglio 2025

Il Delegato

Avv. Mariagrazia Pulina

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 09.07.2025) 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 ad 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_XXXXXXXXX.zip.p7m e va inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it, unitamente alla ricevuta di pagamento del bollo telematicoda € 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.

L'offerta di acquisto, per la sua validità, deve contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nella proposta d'acquisto devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore – previa autorizzazione del Giudice Tutelare – in caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 C.p.c.;
- i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita e l'indicazione del prezzo offerto;
- il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non deve essere superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta.

All'offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta medesima:

- se l'offerente è persona fisica: la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge **(precisato che per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge da escludersi, tramite l'offerente, renda al professionista delegato la dichiarazione prevista dall'art. 179 ultimo comma c.c., allegandola già all'offerta)**; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai

genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- se persona giuridica, certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società o della diversa persona giuridica ed i poteri conferiti all'offerente e del Legale Rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente;

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** avente il seguente codice **IBAN IT 61 K 01030 10500 000000587687** con la seguente causale: "PROC. ES. IMM. RGE n.25/2010" 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 entro e non oltre 5 giorni antecedenti la data fissata per la vendita (dovrà essere visibile sul conto corrente entro e non oltre il 17.01.2026)

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 LA PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA PRESSO LO STUDIO DEL DELEGATO.

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 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 dal Delegato.

La gara, che si svolge in modalità 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'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line ammessi alla gara sincrona.

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

La gara sincrona sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line 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.

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 tramite il portale stesso agli altri partecipanti.

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 all'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,** ma per gli immobili oggetto di vendita la stessa sarà predisposta dal Delegato sottoscritto successivamente all'aggiudicazione ed in tempo utile alla sua allegazione nel decreto di trasferimento; 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, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario a spese della procedura.

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.