

TRIBUNALE DI IMPERIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva **n. 176/2018 (+76/2023) R.G.E**

* * * * *

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI IMMOBILI

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA PURA

* * * * *

Il Professionista Delegato alla vendita Avv. Alessandro Zunino:

vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Martina Badano, datata 03.04.2025, visti i provvedimenti del G.E e le comunicazioni di Cancelleria, visti gli artt. 591-bis, 570, 571 e 576 c.p.c. nonché l'art. 24 D.M. 32/2015,

AVVISA

ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., che il **compendio immobiliare** pignorato oggetto della presente procedura verrà posto **in vendita senza incanto** mediante **ASTA** (integralmente) **TELEMATICA con modalità sincrona pura** il **GIORNO 07.07.2026**, alle **ORE 16:00**, con **termine** per la **presentazione** delle **offerte** fino alle **ore 12:00 del giorno precedente 06.07.2026**;

PREZZO DELLA VENDITA SENZA INCANTO - LOTTO UNICO

Prezzo base: € **718.143,75** (euro settecentodiciottomilacentoquarantatre e settantacinque centesimi).

Offerta minima, ex art. 571 c.p.c.: € **539.057,81** (euro cinquecentotrentanovemilacinquantasette e ottantuno centesimi).

Aumento minimo (in caso di gara tra più offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): € 10.000,00 (euro diecimila e zero centesimi).

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto, a pena di inefficacia dell'offerta.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE - LOTTO UNICO

Il **diritto di piena ed esclusiva** proprietà sul **compendio immobiliare** composto da grande fabbricato terra-cielo di n. 5 piani con corte annessa e locali accessori di pertinenza, ubicato nel Comune di Camporosso (IM) – Località “Cassogna” senza numero civico, cui si accede da un tratto di strada carrabile che insiste in parte anche sulle particelle 598 (dove è posizionato il cancello automatizzato) e 135 non pignorate ma dello stesso esecutato che ha dichiarato la sua disponibilità a riconoscere il diritto di servitù di passaggio su tale stradella.

Al Catasto è censito quale Foglio 10, Particella n. 136, in quello Terreni come Ente Urbano (Partita 1) di superficie complessiva di 1.374 mq. mentre in quello Fabbricati risulta composto da n. 4 subalterni come di seguito indicato:

Sub. 1 – APPARTAMENTO

Unità costituita da grande fabbricato residenziale che si sviluppa su tre piani fuori terra e altri due piani (torretta) di dimensioni ridotte, due ampi ambienti al piano S1 destinati a cantina deposito, un'altra cantina interrata al Piano Terra accessibile da corridoio (ex intercapedine) posto tra il sedime del fabbricato principale ed il retrostante terrapieno.

Non rientrano la lavanderia al P.T. ricavata in una ex vasca irrigua perchè trasformata senza titolo quindi da ripristinare e, al piano S1, l'ex cisterna in quanto nei progetti rappresentata priva di apertura e senza che ne fosse previsto l'utilizzo pertanto dovrà essere realizzata una muratura tale da trasformarla in vuoto tecnico.

Sub. 2 – MAGAZZINO

Unità non residenziale su unico piano che si affaccia sulla rampa carrabile di collegamento con il piazzale – area di manovra del piano terra. All'interno presenta un servizio igienico ed un corridoio da cui si accede al piano terra dell'edificio.

In aderenza al magazzino ed in ampliamento dello stesso ne esiste un altro collegato però privo di titolo edilizio e quindi da rendere inaccessibile mediante la chiusura della porta di accesso.

Sub.3 – AUTORIMESSA

Unità non residenziale su unico piano con parete libera e priva di serramenti (accesso) a raso della strada di accesso – area di manovra.

Sub.4 – BENE COMUNE NON CENSIBILE

Corte graffiata comprensiva dell'area di manovra, della rampa carrabile, dell'area verde a monte del fabbricato e dei reliquati di area non edificata o cementata circostante il fabbricato per una superficie cdi 311,00 mq.

Per gli aspetti edilizio - urbanistici e catastali, comprese le conformità / non conformità si rimanda in particolare a quanto indicato nella perizia depositata il 08.06.2020 e nella perizia integrativa datata 18.11.2021, salvo modifiche legislative intervenute nel frattempo quali prossimi aumenti dei diritti catastali, sanzioni per sanatorie edilizie ecc.

Identificazione catastale. Comune di Camproso, Catasto Fabbricati, sezione urbana - , foglio 10, particella 136:

- APPARTAMENTO. Subalterno 1 – Categoria A/7 – Classe 2 – Consistenza 19 vani – Superficie Catastale 540 mq (totale escluse aree scoperte 523 mq) – Rendita Euro 2.256,92 – Indirizzo Località Cassogna – Piano S1-T-1-2-3-4;
- MAGAZZINO. Subalterno 2 – Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 93 mq – Superficie Catastale 103 mq – Rendita Euro 172,91 – Indirizzo Località Cassogna – Piano S1;
- AUTORIMESSA. Subalterno 3 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 69 mq – Superficie Catastale 85 mq – Rendita Euro 160,36 – Indirizzo Località Cassogna – Piano S1;

- BENE COMUNE NON CENSIBILE. Subalterno 4 – Indirizzo Località Cassogna – Piano T.

Classe Energetica C, EP gl,nren 65.25 kWh/m2anno, Attestato di Prestazione Energetica, certificato n. 11428 del 27.04.2020, Codice Identificativo 07202011428 valido fino al 27.04.2030.

L'unità immobiliare è meglio descritta nella Consulenza estimativa giudiziaria del tecnico incaricato Geom. Gianfranco De Andreis depositata il 08.06.2020 e successive integrazioni del 18.11.2021 -con il Riepilogo opere difformi dai vari titoli edilizi rilasciati (Concessioni, DIA, ecc. e dalle planimetrie catastali depositate e tuttora agli atti- e del 19.12.2024, con i relativi allegati, reperibile sui siti <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> oppure <https://pvp.giustizia.it> e <http://www.tribunale.imperia.it>, 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, nonché eventuali irregolarità edilizio-urbanistiche.

Stato di possesso: il compendio immobiliare staggito risulta **occupato** dal proprietario debitore esecutato che lo abita insieme alla famiglia. L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode giudiziario per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al Professionista Delegato alla vendita, al più tardi, contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il Custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c. 6 c.p.c. come modificato dalla L. 8/2020. Le spese di liberazione dell'immobile, in tale caso, verranno poste a carico della procedura, diversamente l'immobile verrà liberato a cura e spese della parte aggiudicataria.

Le offerte telematiche devono essere 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.

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, cui si fa espresso rinvio.

Custode giudiziario del bene pignorato, ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c., è stato nominato l'IVG, Istituto Vendite Giudiziarie, **IFIR Ponente S.r.l.**, con sede a Imperia (IM) in Via Tommaso Schiva n. 12, telefono +39.0183682138, email per fissare la visita visiteimmobili@ifirponente.it.

Al Professionista 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 avrà facoltà, entro i 20 giorni all'asta, di 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.

Sanremo – Imperia, 01 aprile 2026.



*Il Professionista Delegato alla vendita
Avv. Alessandro Zunino*

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 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 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.

L'offerente deve allegare semplice autocertificazione dalla quale risulti il suo stato civile, in caso l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dovrà indicare nella medesima dichiarazione, i dati anagrafici del coniuge (nome, cognome e codice fiscale) allegandone la fotocopia della carta di identità fronte retro e del codice fiscale. In caso l'offerente in comunione legale con il coniuge voglia escludere il bene dalla comunione legale dovrà sottoscrivere apposita dichiarazione prevista dall'art. 179 ultimo comma c.c. da allegare all'offerta. Anche il coniuge escluso dovrà sottoscrivere apposita dichiarazione prevista dall'art. 179 ultimo comma c.c., da allegare all'offerta.

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@giustiziacert.it, unitamente alla ricevuta di pagamento del bollo telematico da euro 16,00, non allegando null'altro.

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 euro 16,00 pagata in modalità telematica accedendo al portale giustizia: <http://pst.giustizia.it> alla voce

Nuovo 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, che non deve essere inferiore al 10% del prezzo offerto, si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Imperia, le cui coordinate sono: IBAN IT54R010301050000000664074 con la seguente causale: "TRIBUNALE DI IMPERIA-IMMO RGE 76-2023+176-2018".

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.

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra specificato, personalmente oppure a mezzo di procuratore legale (avvocato) o a mezzo di un terzo-mandatario. L'offerente è quindi colui che formula l'offerta, mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive ed invia l'offerta. Pertanto:

- 1) **L'offerente che intende partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono)**, dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria, dunque dovrà munirsi di indirizzo pec e firma digitale;

- 2) **l'offerente che intende partecipare all'asta avvalendosi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono)**, qualora il presentatore sia un procuratore legale (avvocato), quest'ultimo dovrà essere munito di semplice mandato dal quale risulti che l'offerente gli conferisce il potere di presentare l'offerta telematica, mentre qualora il presentatore sia un terzo- mandatario, quest'ultimo dovrà essere munito di procura speciale, con la quale l'offerente conferirà al presentatore sia il potere di presentare l'offerta telematica sia di partecipare all'asta telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- 3) **più soggetti che intendano presentare un'offerta congiuntamente:**
- se uno degli offerenti provvede a firmare ed inviare telematicamente l'offerta, gli altri offerenti dovranno rilasciare procura speciale, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, all'offerente-presentatore ai sensi dell'art. 12 comma 5 ultimo periodo D.M. 32/15;
 - se nessuno degli offerenti è in grado di firmare e trasmettere l'offerta, qualora il presentatore sia un procuratore legale (avvocato), quest'ultimo dovrà essere munito di semplice mandato dal quale risulti che gli offerenti gli conferiscono il potere di presentare l'offerta telematica, mentre qualora il presentatore sia un terzo- mandatario, quest'ultimo dovrà essere munito di procura speciale, con la quale gli offerenti conferiranno al presentatore sia il potere di presentare l'offerta telematica sia di partecipare all'asta telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata. Con la precisazione che qualora l'offerta venga presentata da parte di un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 579 c.p.c. per persona da nominare, il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando la procura speciale avente data antecedente a quella dell'asta.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- A)** **In caso di persona fisica** si dovrà allegare fotocopia del **documento di identità** valido e **codice fiscale** dell'offerente e, se si trova in regime di comunione dei beni con il coniuge, anche la copia del **documento di identità** valido e **codice fiscale** del coniuge.
In caso di minore di età l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e si dovrà allegare la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare in copia conforme.
In caso di persona non appartenente all'Unione Europea dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità.
In caso di persona giuridica si dovrà allegare **certificato di vigenza camerale aggiornato**, copia **documento di identità** valido e del **codice fiscale** del legale rappresentante della società medesima (offerente), munito dei necessari poteri previsti dall'atto costitutivo o dallo statuto, o dalla delibera dell'organo competente, **copia della visura camerale e copia dell'atto costitutivo**.
- B)** Semplice autocertificazione da cui risulti lo stato civile dell'offerente.
- C)** Semplice autocertificazione da cui risultino i benefici fiscali richiesti (es. prezzovalore, benefici "prima casa", etc.).

- D) Semplice autocertificazione dalla quale risulti l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, degli allegati e dell'ordinanza di vendita.
- E) Copia della contabile del versamento della cauzione.
- F) **Mandato o Procura speciale**, come sopra specificato, nel caso di presentatore diverso dall'offerente

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il call-center al numero 02.80030021, dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.30 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi, per 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

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.

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.

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

La gara sincrona pura sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte online 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 cpc**, 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 cpc, 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 cpc, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte (art. 573 cpc)

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'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.

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 l'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 un'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 cpc, 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 cpc, 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.

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 o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato, a mezzo pec o e-mail, le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (**dichiarazione antiriciclaggio**).

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 e 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. 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 al trasferimento 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.