

**TRIBUNALE DI IMPERIA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 116/2022**

o o o o o

**AVVISO DI FISSAZIONE DI VENDITA TELEMATICA DI IMMOBILI SENZA  
INCANTO A PREZZO RIDOTTO**

o o o o o

**L'AVVOCATO DELEGATO SILVIA MALIVINDI**

Vista l'Ordinanza di delega del G.E. del 23/11/2023 comunicata in stessa data e vista l'udienza del 23/11/2023

visti gli artt. 591 bis, 571 e 576 c.p.c.

Visto il D.L. 83/2015 convertito in L. 132/2015

AVVISA

che gli immobili pignorati sono posti  
in vendita

MEDIANTE ASTA TELEMATICA  
CON MODALITA' SINCRONA PURA

Gli offerenti possono partecipare esclusivamente con modalità telematica,

Secondo le seguenti modalità e tempistiche:

Ogni offerente dovrà provvedere tassativamente a disporre un bonifico irrevocabile che dovrà risultare accreditato imperativamente **ENTRO IL GIORNO 28 OTTOBRE 2024 ore 12:00** sul Conto Corrente acceso presso l' Istituto Monte dei Paschi di Siena Filiale di Imperia , intestato a **“TRIBUNALE DI IMPERIA - RGE 116/2022 IT51G010301050000000648592 BIC: PASCITM1IMI** di un importo (al netto delle spese bancarie) pari almeno al 10% del prezzo offerto per ciascun Lotto della presente procedura alla cui Asta intenda partecipare. Nella causale dell'ordine di bonifico dovranno essere precisati la dicitura “versamento cauzione”, i dati anagrafici dell'ordinante ed il Lotto a cui il bonifico si riferisce. In caso di partecipazione all'Asta per più Lotti si dovranno eseguire bonifici distinti per ogni Lotto. **Il mancato accredito del bonifico ENTRO IL GIORNO 28 OTTOBRE 2024 ore 12:00 determinerà la nullità dell'offerta** e l'offerente non avrà diritto ad alcun rimborso delle spese e/o oneri sostenuti. La copia contabile dell'ordine di bonifico dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta, la quale dovrà essere depositata nel termine di seguito indicato.

**Entro le ore 12.00 del giorno 28 OTTOBRE 2024** ogni offerente dovrà provvedere ad inoltrare **in via telematica** - per il tramite del portale del gestore [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) - busta elettronica contenente la propria domanda di partecipazione alla gara redatta mediante il modulo Web

ministeriale “offerta telematica” accessibile tramite apposita funzione “invia offerta” presente all’interno dell’annuncio dettagliato pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione dell’offerta telematica che dovrà essere inviata ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” del soggetto che presenta l’offerta. In mancanza di tale apposita PEC per la vendita telematica l’offerta dovrà essere firmata digitalmente prima dell’invio all’indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero. Il ministero della giustizia mette a disposizione il Manuale Utente contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica. Il manuale è scaricabile direttamente dalla pagina iniziale del modulo web ministeriale “Offerta Telematica”( nonché sul portale dei servizi telematici del ministero all’interno della sezione documenti sotto la voce “Portale delle Vendite pubbliche” ). Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta asta quindi, onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione è consigliabile che il soggetto che presenta l’offerta inizi il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal gestore della vendita telematica all’indirizzo di pec per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta. Per ogni domanda dovrà essere stata previamente assolta l’imposta di bollo di € 16,00 in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all’indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio “ Pagamento di bolli digitali” , tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica “ reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

Le offerte di acquisto, nel termine sopraindicato, dovranno essere depositate per via telematica all’interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

### **Predisposizione ed invio dell’offerta**

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati devono far pervenire la documentazione necessaria alla partecipazione alla vendita, in via telematica, seguendo le indicazioni riportate nel “Manuale utente” presente all’interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). come infra meglio specificato.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l’offerta che dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata seguendo le indicazioni riportate nel “Manuale utente” presente sul portale. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività

sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa la busta digitale 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.

### **ATTENZIONE**

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, o **personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 579 c.p.c.** 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 intenda partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono), dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria; dovrà, quindi, munirsi di indirizzo pec e di firma digitale.

2. Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore ( quindi offerente e presentatore non coincidono ) il presentatore ai sensi dell'art 571 c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale ( avvocato) munito di procura speciale ( art. 571 c.p.c. I comma ognuno tranne il debitore è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art 579 ultimo comma ). La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine ex art. 12 comma 4 quarto periodo d.m. 32/15.

3. Nell'ipotesi in cui più soggetti 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 ella scrittura privata autentica e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art. 12 comma 4 quarto periodo d.m. 32/15). 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, allora tutti gli offerenti dovranno rilasciare procura speciale ( redatta nelle forme dell'atto pubblico o ella scrittura privata autentica e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art.12 comma 4 quarto periodo d.m. 32/15) ad un procuratore legale ( avvocato) sempre ai sensi dell'art 571 c.p.c.

In alternativa la procura potrà essere rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta certificata per la vendita telematica allorquando quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta ( ciò a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per

trasmettere l'offerta ai sensi dell'art 12 comma 4 e dell'art 13 del d.m 32/15) sarà concretamente operativa.

Il presentatore – titolare della pec ordinaria – compilato il modulo web “offerta telematica” firma il file XML dell'offerta completa di tutti gli allegati ( il file prenderà la forma di “Offeraintegrale.xml.p7m”). A questo punto il modulo web “offerta telematica” elabora i dati inseriti dal presentatore e sal-va l'offerta, temporaneamente, in un'area riservata. In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell'offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell'offerta XML. Il modulo web “ offerta telematica” rende, quindi, disponibile la busta dell'offerta in formato zip.p7m ( es. “ offerta1234567.zip.p7m”) e la invia al presentatore tra-mite email. Detta email contiene “ URL” e chiave di accesso che consentono al presentatore di recuperare e scaricare nei download l'offerta telematica completa ( in formato zip.p7m). Il file – in formato zip.p7m- dovrà essere inviato nei termini previsti al Ministero tramite pec all'indirizzo offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it. SI raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

### **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 corrente intestato alla presente procedura le cui coordinate sono indicate nella precedente sezione.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato nel termine indicato sempre nella precedente sezione (ossia almeno 5 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte). Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: “versamento cauzione” i dati anagrafici dell'ordinante ed il Lotto a cui il bonifico si riferisce. In caso di partecipazione all'Asta per più Lotti si dovranno eseguire bonifici distinti per ogni Lotto.

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 all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 02-80030021 orari di ufficio dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

## **CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA**

**Le offerte di acquisto sono:**

- 1) **irrevocabili**, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.;
- 2) **inefficaci** se pervengono oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, 3° c.p.c., e/o se sono inferiori di oltre un quarto al prezzo determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. o se gli offerenti non prestano cauzione con le modalità stabilite dal presente avviso ovvero in misura inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

**All'interno della busta elettronica dovranno essere inseriti i documenti di seguito indicati:**

- A -

**Apposita domanda per offerta senza incanto** rispetto alla quale deve essere stata assolta l'imposta di bollo nella misura di € 16.00 con modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

Tale domanda dovrà contenere necessariamente:

- le generalità anagrafiche complete dell'offerente (persona fisica) o i dati societari (in caso di persona giuridica) e un recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- il codice fiscale;
- l'indicazione dello stato civile e, per i coniugati, il regime patrimoniale. 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 si escluda, tramite il partecipante, renda, in sede di aggiudicazione, 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;
- In caso di offerta presentata da società o altra persona giuridica, dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società o della diversa persona giuridica e i poteri conferiti all'offerente, certificato di vigenza camerale, visura, atto costitutivo, documento identità e codice fiscale del legale rappresentante;
- l'indicazione della residenza e/o domicilio, la professione, un recapito telefonico ed in indirizzo di posta elettronica ordinaria e certificata;
- la sintetica descrizione e i dati identificativi del bene (Lotto) per il quale si intende partecipare. N.B.: Qualora la vendita riguardi contemporaneamente più beni omogenei tra loro divisi in Lotti separati (ad esempio più box, più posti auto, più cantine, etc. etc.) che vengono staggiti contemporaneamente, l'offerente potrà presentare una sola domanda per tutti i Lotti omogenei dichiarando però di volerne acquistare uno solo. Qualora i beni omogenei avessero valori d'asta differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore d'asta più alto,

eventualmente decurtato nella misura di un quarto. In caso di aggiudicazione di uno dei lotti non sarà obbligatorio l'acquisto degli altri;

- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto (c.d. "prezzo minimo d'asta") al "prezzo base d'asta" indicato nel presente avviso di vendita;

- Il termine entro il quale l'offerente intende, in caso di aggiudicazione, versare il saldo del prezzo e delle spese e/o oneri accessori. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a giorni 60 (sessanta), ovvero non sia stato indicato alcun termine il versamento del saldo del prezzo e delle spese e/o oneri accessori dovrà essere comunque effettuato entro giorni 60 (sessanta) dall'aggiudicazione ;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, degli allegati e dell'ordinanza di vendita.

- l'eventuale richiesta di benefici fiscali con le relative motivazioni.

#### **-B-**

In caso di persona fisica si dovrà allegare copia del **documento di identità** valido e **codice fiscale** dell'offerente. Se il soggetto è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e codice fiscale del coniuge ( salva la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo). Invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall' art 179 c.c. allegandola all'offerta.

In caso di minore di età l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e si dovrà allegare la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare.

In caso di interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno e si dovrà allegare la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare.

In caso di persona non appartenente all'Unione Europea dovrà essere allegato 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, **copia della visura camerale e copia dell'atto costitutivo**.

In caso di offerta a mezzo di procuratore legale (avvocato) presentata per persona da nominare ai sensi dell'art. 571 c.p.c. il procuratore dovrà consegnare all'avvocato delegato, entro tre giorni dall'aggiudicazione, mandato con firma autenticata da unirsi, quale allegato, a processo verbale di dichiarazione di nomina di aggiudicatario. In difetto l'aggiudicazione si perfezionerà direttamente in capo al procuratore legale; entro il medesimo termine la persona

per la quale è stata presentata l'offerta dovrà far pervenire al Delegato alla Vendita i propri documenti anagrafici.

In ogni caso l'offerente, ai sensi dell'art. 174 R.D. 18.12.1941, dovrà **dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel circondario nel quale ha sede il Tribunale competente**, in mancanza le comunicazioni gli potranno essere fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Imperia.

- C -

**Distinta del Bonifico (documentazione attestante il versamento / copia contabile)** dell'importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, (da imputarsi a titolo di **cauzione**) eseguito sul conto corrente della procedura nel termine sopraindicato. Nella causale dovrà essere riportata la dicitura **VERSAMENTO CAUZIONE**. Sulla distinta dovrà figurare il numero di CRO o altro numero identificativo bancario.

- D -

**Ricevuta del pagamento** dell'imposta di bollo di € 16,00 per ogni domanda di partecipazione alla vendita.

(\*.\*.\*)

Il giorno **29 OTTOBRE 2024 ALLE ORE 14:00** si procederà all'apertura delle Buste Elettroniche pervenute al sottoscrittore Delegato alla Vendita per il tramite del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Verranno, quindi, individuate le offerte valide ed efficaci.

Coloro che hanno formulato l'offerta partecipano collegandosi al Portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del Portale stesso; le offerte presentate con modalità telematica saranno esaminate attraverso il Portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al Delegato.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il Portale invierà a coloro che hanno presentato offerta in via telematica ed all'indirizzo PEC utilizzato per inviare l'offerta, le credenziali per accedere al Portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

- In caso di assenza di offerte valide:
  - Qualora non siano state depositate nemmeno istanze di assegnazione da parte dei creditori, si chiuderà l'asta in vista, se ne ricorrono i presupposti, dell'emissione di un nuovo Avviso di Vendita in conformità a quanto disposto nell'Ordinanza di Delega.
- In caso di unica offerta valida:

- Verrà disposta la vendita a favore dell'unico offerente se il prezzo offerto è pari o superiore al Prezzo Base d'asta indicato nel presente avviso di vendita e ciò in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita.

- Nel corso del primo esperimento di vendita

Se il prezzo offerto è inferiore in misura non superiore ad un quarto del prezzo base d'asta stabilito nel presente avviso (cioè è compreso tra il Prezzo Minimo ed il Prezzo Base d'asta), si opera come segue:

qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, 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 circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

- Nel corso degli esperimenti di vendita successivo al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile il bene è aggiudicato all'unico offerente.

• In caso di pluralità di offerte valide:

si procederà con la Gara tra gli Offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 120 (centoventi) secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come determinato nel presente avviso.

La gara, che si svolgerà con modalità sincrona PURA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Delegato al termine dell'esame delle offerte a tutti gli offerenti ammessi alla Gara. Tra una offerta in aumento e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 2 minuti. 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 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 del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta

l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero in subordine, quella a cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

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 risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente almeno pari al base, il bene è assegnato al creditore;

qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

**In caso di aggiudicazione** a seguito di Gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc il termine per il deposito del saldo del prezzo sarà comunque di 60 giorni ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

L'ordine di bonifico in restituzione delle cauzioni versate da coloro che, avendo partecipato all'Asta con modalità telematica, non risulteranno essere aggiudicatari del Lotto verrà disposto **entro il giorno 16 novembre 2024**. Si precisa che il deposito cauzionale è improduttivo di interessi e che la sua restituzione avverrà mediante bonifico bancario sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria Domanda di partecipazione all'Asta Telematica. I costi di tale bonifico verranno addebitati all'offerente e, quindi, decurtati dalla stessa cauzione versata.

Tutti i partecipanti alla gara d'asta potranno, entro 20 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, chiedere copia della log (trascrizione di tutti gli eventi attinenti alle operazioni di gara) previo pagamento dei diritti di cancelleria previsti.

\*.\*.\*

### **CONDIZIONI GENERALI**

Tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti, 576 e seguenti del C.P.C., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dall'Avvocato Delegato Silvia Malivindi presso il suo studio in Ventimiglia, Piazza Cesare Battisti 2.

L'immobile è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova (a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo) e come descritto nella PERIZIA del CTU (di cui tutti i partecipanti all'asta per il solo fatto di aver presentato la domanda dichiarano implicitamente di aver preso visione), con tutti i diritti, pertinenze, comproprietà, accessioni, le servitù attive e/o passive esistenti, anche se non indicate, con tutte le formalità (iscrizioni, trascrizioni, annotamenti, ecc.) pregiudizievoli risultanti dal fascicolo d'ufficio, di cui gli interessati possono prendere visione presso detto studio legale e al

quale si fa espresso totale riferimento e rinvio ricettizio, nulla escluso od eccettuato, facendo presente che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Trattandosi di vendita forzata la medesima non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; a titolo esemplificativo e non tassativo, né vizi urbanistici, né di impianti non a norma, né di spese condominiali dell'anno in corso e del precedente non pagate, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo.

In caso di mancanza di continuità delle trascrizioni, essa potrà essere sanata a cura e spese del soggetto aggiudicatario.

**Assunzione di debiti:** L'aggiudicatario e/o assegnatario può concordare con il creditore pignorativo o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore ai sensi dell'art. 508 c.p.c.. Di tale circostanza si farà menzione nel decreto di trasferimento. Nel caso di assunzione del debito il Delegato alla vendita provvederà a limitare il versamento alla parte del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti secondo quanto stabilito dall'art. 585 secondo comma c.p.c.;

**Richiesta ex art 41 T.U.B.** Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646 richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 nr. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo del 10 settembre 1993 n. 385 (c.d. "mutuo fondiario"), il creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del proprio credito entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione), potrà richiedere ex art. 41 T.U.B. che l'aggiudicatario, nei limiti indicati dal delegato alla vendita, versi direttamente all'Istituto mutuante nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi accessori e spese di procedura. L'eventuale somma residua sarà versata come meglio indicato alla successiva voce "Saldo Prezzo". In caso di istanza ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario ed espressamente autorizzata dal giudice, il delegato, ricevuto sempre l'intero saldo del prezzo, avrà cura di versare una quota pari fino all'85% del saldo del prezzo al creditore fondiario trattenendo sul conto corrente acceso dalla Cancelleria la quota parte pari al 15%.

**Richiesta di contratto bancario di finanziamento:** qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo del prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile, le somme dovranno essere erogate dall'Istituto mutuante, entro il termine previsto per il saldo del prezzo, direttamente dall'istituto mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura. L'aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare al Delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. In conformità a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. il Conservatore dei Registri Immobiliari

trascriverà il decreto di trasferimento unitamente all'iscrizione di ipoteca. Di tutto ciò verrà fatta menzione nel decreto di trasferimento. In caso di revoca dell'aggiudicazione e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta scritta con atto ritualmente depositato in Cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravii di spese di procedura;

**Cauzione:** le somme depositate per cauzione saranno rimborsate al termine della gara agli aventi diritto non aggiudicatari. In caso di inadempimento totale o solo parziale delle formalità di cui al presente avviso, il Delegato alla Vendita, previo provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, tratterà la cauzione a titolo di multa ai sensi degli articoli 574 u.c. e 587 c.p.c.;

**Saldo del prezzo, delle spese e dei compensi al Delegato alla vendita:** il saldo del prezzo di aggiudicazione (dedotto quanto già prestato a titolo di cauzione) dovrà essere versato dall'aggiudicatario mediante:

bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva così come indicato dal Delegato alla vendita ovvero entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, nell'ipotesi in cui il termine non sia stato indicato dall'offerente o sia stato indicato in misura superiore a 60 (sessanta) giorni, il versamento del saldo del prezzo dovrà essere, comunque, effettuato entro 60 giorni dall'aggiudicazione.

Unitamente al saldo del prezzo dovranno essere depositati gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene (imposta di registro, ipotecaria, catastale, etc. etc.) nonché i compensi spettanti al Delegato alla Vendita che il d.m. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario (per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e cancellazione delle formalità pregiudizievoli). Sarà cura del Delegato alla vendita comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'importo di quanto dovuto. A tal fine l'aggiudicatario dovrà indicare al Professionista Delegato un numero di telefono per un contatto diretto oltre alla casella di posta elettronica certificata sulla quale verranno indirizzate le comunicazioni inerenti alla presente procedura. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (a titolo di saldo del prezzo, di oneri e/o compensi e/o spese accessorie) comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione fatta salva l'applicazione dell'art. 587 cpc secondo comma art. 176 e 177 disp. Attuative cpc.

**Attestato di prestazione energetica** – Se e per quanto possa occorrere, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 come modificato dal D. Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311, nonché della LEGGE REGIONALE LIGURIA N 22 DEL 29 MAGGIO 2007 come modificata dalla LEGGE REGIONE LIGURIA n. 14 del 06 giugno 2008, le parti, interessate all'aggiudicazione dei beni pignorati, sono espressamente avvertite dall'Avvocato delegato che dovranno, **prima della presentazione dell'offerta:**

a) visitare ed ispezionare i beni pignorati, al fine di valutare la prestazione energetica di quanto pignorato (climatizzazione invernale, climatizzazione estiva, acqua calda per usi igienici e sanitari,

impianti di illuminazione artificiale, ecc.), rivolgendosi, se del caso, al C.T.U. che ha redatto la perizia di stima;

b) accettare di voler acquistare quanto pignorato nello stato in cui ora si trova e, pertanto, di assumere a proprio carico gli oneri eventualmente necessari ed utili al rilascio dell' Attestato di Prestazione Energetica. In questo caso l'APE codice identificativo 0720199786 ha scadenza al 16/03/2029.

c) manlevare l'Avvocato Delegato, la parte esecutata ed il creditore procedente da qualsiasi responsabilità a riguardo.

**Custode** del bene pignorato ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c. è stato nominato l'Istituto vendite giudiziarie IFIR PONENTE SRL. Il custode, a meno che non sia stato dispensato dall'aggiudicatario, procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

**Pubblicità'** – Del presente avviso, ai sensi dell'art. 490 C.P.C. verrà data pubblicità mediante:

- **pubblicazione di estratto**, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine, per la presentazione delle offerte, sul giornale **“La Riviera”** e sulla rivista free press **“Newspaper Aste – Tribunale Imperia”** nonché sui seguenti portali [www.sanremonews.it](http://www.sanremonews.it), [www.montecarlonews.it](http://www.montecarlonews.it) e campagna Social Media Marketing offerta da Astalegale

- **inserzione**, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito internet del Tribunale di Imperia [www.tribunaleimperia.it](http://www.tribunaleimperia.it) e sul portale nazionale [www.astelegale.net](http://www.astelegale.net)

- **pubblicazione sul Portale del Ministero della Giustizia in un'area denominata “Portale delle Vendite Pubbliche”** ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c. così come modificato dall'art. 13 comma 1 lett. b) n. 1 del D.L. 27 giugno 2005 n. 83 convertito con modificazioni dalla Legge 6.08.2015 n. 132, divenuta obbligatoria a partire dal 20 Febbraio 2018 a seguito della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana delle specifiche tecniche ex art. 161 quater Disp. Att. c.p.c. riguardanti il Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.)

**NOTIFICHE** - il presente avviso, ai sensi dell'art. 498 C.P.C., verrà notificato a eventuali creditori ipotecari iscritti non intervenuti:

**SI PRECISA CHE L'IMMOBILE E' POSTO IN VENDITA NELLE CONDIZIONI DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA (ANCHE IN RELAZIONE AL TESTO UNICO DI CUI AL DPR 6 GIUGNO 2001 N. 380), CON TUTTE LE EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSIONI, RAGIONI E AZIONI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, COME MEGLIO DESCRITTO NELLA PERIZIA DI STIMA DI CUI LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA VALE COME IMPLICITA DICHIARAZIONE DI INTEGRALE CONOSCENZA ED ACCETTAZIONE, CON ESPRES-**

## **SA MANLEVA DELL'AVVOCATO DELEGATO ALLA VENDITA DA OGNI FORMA DI RESPONSABILITA'.**

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si ricorda che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario può ricorrere ove consentito alla disciplina del DPR 6 giugno 2001 n. 380 purché presenti domanda di concessione o premesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita forzata 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 degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si ricorda infine che l'immobile viene venduto LIBERO DA ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI E SEQUESTRI che verranno cancellati a cura e spese della procedura, SALVO DIVERSO AVVISO.

Se l'immobile risulta ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sul sito internet [www.tribunale.imperia.it](http://www.tribunale.imperia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) ferma restando la pubblicità sul portale nazionale delle vendite pubbliche (P.V.P.) prevista dall'art. 161 quater disp. Att. Cpc.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA**

**LOTTO UNICO:** piena proprietà di appartamento nel Comune di Sanremo, in Corso Guglielmo Marconi 155, al piano terreno di un piccolo complesso immobiliare costituito da un edificio con circostante corte pertinenziale in parte adibita a parcheggio ed aree di manovra ed in parte a corti esclusive di singole unità immobiliari. Il tutto con accesso carraio attraverso una rampa privata che lo collega a Corso Guglielmo Marconi, alla periferia ovest di Sanremo, nei pressi del confine con Ospedaletti.

L'alloggio in esame si trova ubicato al piano terreno, sottostrada, addossato al muro di contenimento della S.S.1 Aurelia (Corso Marconi) ed un giardino pertinenziale sul fronte opposto (lato mare). L'alloggio, pur non avendolo indicato sulle planimetrie catastali, utilizza un posto auto nei pressi del cancelletto pedonale di accesso al giardino privato

L'unità immobiliare esaminata ha una superficie commerciale di circa 109 mq. a cui si devono aggiungere mq. 130 circa di giardino pertinenziale esclusivo.

L'alloggio in esame è distribuito su un unico piano ed è composto da soggiorno-pranzo con annessa cucina aperta dotata di dispensa ricavata nell'intercapedine, disimpegno notte, due bagni, tre camere da letto e giardino pertinenziale.

Internamente, l'alloggio ha una pavimentazione di monocottura (formato 25x25) dei locali principali; mentre i due bagni sono pavimentati in monocottura ceramica in formati diversi (20x20 e 10x10). Il rivestimento della cucina è in formato 10x10 a tutta altezza, nei due bagni sono nei formati dei pavimenti; il tutto con piastrelle di monocottura ceramica.

In tutto l'alloggio le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati con pittura lavabile.

I serramenti interni (porte) sono in legno massello laccato bianco, le finestre sono anch'esse in legno con vetri semplici, sono presenti persiane in legno alla genovese e le bucatore sono dotate di cancellate metalliche di sicurezza.

L'impianto idraulico di fornitura acqua è realizzato incassato, così come quello di scarico che è convogliato nella fognatura pubblica.

L'impianto elettrico è stato realizzato incassato e conforme alla normativa.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale, posta nell'intercapedine destinata a dispensa, che alimenta radiatori in alluminio preverniciato in ogni locale e fornisce acqua calda sanitaria.

Il giardino pertinenziale presenta due piante di alto fusto, fondo con prato all'inglese, alta siepe verso il parcheggio ne garantisce la riservatezza.

Una recinzione con rete a maglie metalliche e cancelletto in ferro lavorato, perimetrano l'area. All'esterno, nell'area condominiale adibita a manovra e parcheggio, mi è stato riferito che vi siano due posti auto ad uso dell'abitazione, dei quali però non risulta alcun riscontro nella documentazione di proprietà.

L'illuminazione naturale interna è abbastanza limitata essendo presenti solo tre portefinestre sul prospetto Sud (lato giardino) e due finestre sul prospetto Est, che affacciano su uno stretto passaggio esterno di proprietà di terzi.

Nel complesso, lo stato di conservazione e manutenzione sono ottimali.

Il fabbricato è così identificato: *comune di Sanremo foglio 38 particella 364 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, categoria A/2, classe 03, consistenza 7 vani, rendita 1.156,86 Euro, indirizzo catastale: CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 155 SANREMO, piano: T,*

*Coerenze: SUD: terreno mapp.2850; OVEST: altra u.i.u. e area parcheggio condominiale; NORD: terrapieno verso Corso Marconi; EST: altra u.i.u. e terreno mapp.1557*

*unità immobiliare graffata al giardino censito con mappale 352 del foglio 38*

**OCCUPAZIONE:** Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 25/03/2019, con scadenza il 31/05/2023, registrato il 27/03/2019 a SANREMO ai nn. 1447/35 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di 10.200.00 annuo. La decorrenza del contratto di locazione è fissata per il 01/06/2019 con scadenza quadriennale al 31/05/2023 e tacito rinnovo di altri quattro anni.

**PROVENIENZA:** L'immobile risulta di proprietà dei debitori esecutati (rispettivamente nuda proprietà e usufrutto) in forza di Successione (dal 23/02/1994), registrato il 23/02/1994 a Ufficio Registro CANELLI ai nn. 35/169, trascritto il 01/07/1995 ai nn. 5107/4043.

**MENZIONI URBANISTICHE** (ai sensi dell'art. 40 della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e dell'art 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche e/o integrazioni) Dalla perizia del C.T.U. depositata in atti - alla quale si fa riferimento e rinvio ricettizio per ulteriori notizie, risultano:

**PRATICHE EDILIZIE:**

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 18617/5018-19/86 per lavori di ampliamento relativo al recupero dell'intercapedine, presentata il 24/03/1986 con il n. 18617 di protocollo, rilasciata il 15/10/1990 con il n. 18617/5081-19/86 di protocollo

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47 N. prot. 36632 del 18/06/1986 per lavori di diversa distribuzione interna, presentata il 18/06/1986 con il n. 36632 di protocollo.

Trattandosi di opere interne ex art. 26 L. 47/85, non è previsto rilascio di autorizzazioni, la pratica esaminata viene archiviata d'ufficio.

**PUC** vigente l'immobile ricade in zona TU\_10. Ambito di riqualificazione tessuto urbano residenziale quartiere della Foce e Solaro, soggetto a norme di conformità

**CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta conforme.

**VINCOLI:** nessuno

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 27/02/2015 a firma di Notaio CAVANNA Maurizio ai nn. 1239/941 di repertorio, registrata il 02/03/2015 a Sanremo ai nn. 1589/163, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

ipoteca legale attiva, stipulata il 20/04/2022 ai nn. 1259/1022 di repertorio, registrata il 21/04/2022 ai nn. 4235/481 derivante da Ruolo del 20/04/2022 rep. 1259/1022.

pignoramento, stipulata il 23/02/2016 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 422/2 di repertorio, registrata il 04/07/2017 a Sanremo ai nn. 5442/790, derivante da Decreto Ingiuntivo.

pignoramento, stipulata il 16/09/2022 a firma di Tribunale di Alessandria ai nn. 4085 di repertorio,

registrata il 10/10/2022 ai nn. 10872/8863, derivante da Verbale di Pignoramento immobili.

**Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 1.335,11**

**PREZZO DI VENDITA SENZA INCANTO:**

**LOTTO UNICO**

**Prezzo base: € 258.750,00 (Euro duecentocinquantottomila e settecentocinquanta//)**

**Offerta minima ex art. 571 c.p.c. € 194.062,50 (Euro centonovantaquattromilaesessantadue e 50centesimi)**

**Aumenti minimi** (in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): **€ 6.000,00 (Euro seimila//00)**

**Cauzione:** pari almeno al 10% del prezzo offerto

**NOTA BENE**

Per maggiori e più dettagliate **informazioni**, gli interessati potranno rivolgersi allo Studio del Professionista Delegato Avvocato Silvia Malivindi in Ventimiglia (IM), Via Chiappori 22, (previo appuntamento telefonico cell. +39 3470018335 o mail [silviamalivindi@libero.it](mailto:silviamalivindi@libero.it)); mentre per **visitare l'immobile** è possibile rivolgersi al custode IFIR PONENTE SRL, Via XXV Aprile 130 Imperia, tel. 0183682138 [immobiliari@ifirponente.it](mailto:immobiliari@ifirponente.it), [ifirponente@pec.ifirponente.it](mailto:ifirponente@pec.ifirponente.it)

Ventimiglia, li 14/06/2024

L'Avvocato Delegato Silvia Malivindi

“Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492, 2 co. Cpc, vale anche quale comunicazione / notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio”