

Tribunale Ordinario - Imperia

Registro Espropriazioni immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 70/2018 R.g.e.

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Martina Badano

V AVVISO DI VENDITA TELEMATICA DI IMMOBILI SENZA INCANTO

Il delegato, **Avv. Fausto Moreno**, con studio in Sanremo (IM), Via Roma 176, tel. 0184/504054 e fax 0184/1968039, indirizzo e-mail segreteria@studiolegalemorano.it

- vista l'ordinanza di delega del G.E. del 02/04/2019;
- visti i provvedimenti del G.E. e, da ultimo, quello in data 29.03.2024;
- viste le comunicazioni di cancelleria;
- visti gli artt. 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. della

VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE ASTA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA PURA

del seguente bene

LOTTO 1

piena e intera proprietà di appartamento ubicato nel Comune di Ventimiglia (IM), Frazione Calandri, Strada Calandri n. 45 (n. 47 per il Catasto), piano terra e piano soppalcato. Entrata autonoma dalla soprastante via Calandri e, dopo aver effettuato una decina di metri, si accede ad una stradina che conduce al civico 45. L'alloggio è composto da un ampio soggiorno con zona ingresso e zona cottura; rampa scale di accesso a locale lavanderia, altra rampa di accesso a soppalco in cui si trova la zona notte costituita da bagno, camera da letto matrimoniale e camera da letto singola.

Trattasi di casa a schiera realizzata prima del 1939, non dotata, pertanto, di alcun titolo edilizio con altezza interna utile di m. 2,40 al piano terreno e di m. 2,30 al piano superiore.

L'appartamento da rilievo è di metri quadri 65,25, a lordo del balcone, mentre a Catasto risulta di metri quadri 62. Confina a nord, est ed ovest con altre unità immobiliari della stessa particella, ma ognuna con propria entrata indipendente e a sud con strada pubblica.

L'alloggio è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Ventimiglia al: foglio 45, Particella: 409, Sezione: 1, Sub. 13, Cat. A/3, Cl. 2, Vani 2,5, Rendita Euro 206,58, Sup. 62,00 mq.

Attestato di prestazione energetica degli edifici: certificazione APE codice identificativo n. 07201927073 registrata in data 24.07.2019, classe energetica E.

DATA DELLA VENDITA: 22 Gennaio 2025 ore 15:00

PREZZO DI VENDITA SENZA INCANTO

Prezzo base: Euro 44.296,88 (euro quarantaquattromiladuecentonovantasei/88)

Rilancio minimo: Euro 2.000,00 (euro duemila/00)

Offerta minima: Euro 33.222,66 (euro trentatremiladuecentoventidue/66)

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto

Termine per la presentazione delle offerte: 21 Gennaio 2025, ore 12:00, con le modalità indicate nel successivo punto sotto la lettera A.

CONDIZIONI GENERALI

Si rende noto:

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380) con tutti i diritti, eventuali pertinenze, comproprietà, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive (esistenti anche se non indicate). 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.
- b) che 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 dall'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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che 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 la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- f) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita nonché i compensi spettanti a norma del decreto n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario;
- g) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode indicato in epigrafe) a chiunque abbia interesse;
- h) 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 e www.astalegale.net, ferma restando la pubblicità sul portale nazionale delle vendite pubbliche prevista dall'art.161 quater disp. att. cpc;
- i) al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale ed, in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria;
- l) tutte le attività che, a norma degli art. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

CUSTODE GIUDIZIARIO ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c. dei beni pignorati cui occorre far riferimento per poter visionare l'immobile è stato nominato l'Istituto Vendite Giudiziarie "IFIR Ponente S.r.l." con sede a Imperia, Via Tommaso Schiva n. 12 (tel. 0183/682138 – email: immobiliari@ifirponente.it -visiteimmobili@ifirponente.it).

Il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato da debitore o terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione con spese a carico della procedura, dovrà presentare apposita istanza al Professionista Delegato contestualmente al versamento del saldo-prezzo.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

1) MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

Entro il termine del 21 gennaio 2025, alle ore 12:00, ogni offerente dovrà aver disposto, così da risultare accreditato entro tale data tassativa, bonifico bancario sul conto corrente della procedura acceso presso l'Istituto Monte dei Paschi di Siena - Filiale di Imperia – IBAN IT 05 R 01030 10500 000000559517, per un importo (al netto delle spese bancarie) pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto e la **copia contabile della ricevuta dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.**

La cauzione costituita con bonifico si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte. Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul conto corrente della procedura il bonifico dovrà essere effettuato con opportuno anticipo. Il mancato tempestivo accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente (che non avrà diritto ad alcun rimborso delle spese e/o oneri sostenuti). Il bonifico dovrà contenere la descrizione "versamento cauzione", i dati anagrafici dell'ordinante ed il Lotto a cui il bonifico si riferisce.

Dopo il termine della gara, le cauzioni versate saranno restituite al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

2) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, a pena di inefficacia, entro le ore 12:00 del 21 Gennaio 2025, in via telematica, mediante il modulo ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite il portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it.

Ogni offerente dovrà provvedere ad inoltrare in via telematica entro la data e l'ora sopra indicati – per il tramite del portale spazioaste.it sul quale dovrà essersi preventivamente registrato – busta elettronica contenente la propria domanda di partecipazione alla gara.

L'offerta telematica deve essere 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. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un 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 d'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 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.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Assistenza per la presentazione dell'offerta telematica: gli utenti potranno inoltre ricevere assistenza inviando una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattando il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

3) CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

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 (€ 16,00 o l'importo dell'imposta di bollo in vigore al momento dell'offerta), mediante versamento con le modalità previste sul sito <https://pst.giustizia.it>, salvo esenzioni previste per legge; la ricevuta del pagamento del bollo dovrà essere allegata alla pec con cui è trasmessa l'offerta.

L'offerta dovrà contenere:

a) le generalità anagrafiche complete dell'offerente persona fisica (il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza e/o il domicilio, il recapito telefonico, lo stato civile e, per i coniugati, il regime patrimoniale) o i dati societari dell'offerente persona giuridica cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); in caso di persona giuridica dovranno essere indicati i dati societari. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, precisando che per escluderlo è necessario che lo stesso renda al Professionista Delegato la dichiarazione ex 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; la suddetta autorizzazione dovrà essere allegata all'offerta in copia conforme.

L'offerente dovrà inoltre eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria;

b) i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, a pena d'inefficacia;

d) le forme, i modi ed il termine di pagamento del saldo del prezzo e delle spese e/o oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione. La somma dovrà essere corrisposta mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura acceso

presso l'Istituto Monte dei Paschi di Siena - Filiale di Imperia – IBAN IT 05 R 01030 10500 000000559517;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, del lotto qualora abbia effettuato l'accesso e dell'avviso di vendita;

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

B. All'offerta dovrà essere allegata nella stessa busta:

In caso di persona fisica, copia del documento di identità valido e del codice fiscale dell'offerente.

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 e in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società o della diversa persona giuridica ed i necessari poteri al legale rappresentante dell'offerente, copia documento d'identità valido e del codice fiscale del legale rappresentante della società medesima (offerente).

In caso di offerta per mezzo di procuratore speciale si dovrà allegare copia del documento di identità valido e del codice fiscale sia del procuratore che dell'offerente, nonché procura notarile;

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa. 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 professionista delegato alla vendita i propri documenti anagrafici.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni, il tutto con data non successiva alla vendita. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

C. Copia della ricevuta di bonifico bancario effettuato sul conto corrente della procedura esecutiva acceso presso l'Istituto Monte dei Paschi di Siena - Filiale di Imperia – IBAN IT 05 R 01030 10500 000000559517 di un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a pena d'inefficacia (da imputarsi a titolo di cauzione) nel termine sopra indicato. Sulla distinta dovrà configurare il numero di CRO o altro numero identificativo bancario.

4) IRREVOCABILITÀ ED INEFFICACIA DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Le offerte di acquisto presentate per la vendita senza incanto sono inefficaci se pervengono oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, c.3, c.p.c. e/o se sono inferiori di oltre un quarto al prezzo

determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. oppure se gli offerenti non prestano cauzione con le modalità stabilite dal presente avviso ovvero in misura inferiore al 10% del prezzo offerto.

5) PRECISAZIONI IMPORTANTI

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 571 c.p.c..

L'offerente è colui che formula l'offerta mentre **il presentatore** è colui che compila, sottoscrive ed invia l'offerta, pertanto:

1) se l'offerente intende partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono) dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria

Dovrà pertanto necessariamente munirsi di firma digitale e indirizzo pec.

2) se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono) dovrà incaricare di presentare l'offerta un procuratore legale (avvocato) a norma dell'art. 571 cpc munito di procura speciale.

La procura speciale deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

3) se più soggetti intendono presentare un'offerta congiuntamente si distinguono 2 ipotesi:

- uno degli offerenti provvede (in quanto offerente-presentatore ai sensi dell'art. 12, comma 5 ultimo periodo del D.M. 32/2015) a firmare ed inviare telematicamente l'offerta. In questo caso deve essere munito di procura speciale rilasciata dagli altri offerenti redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

- tutti gli offerenti (in quanto non vi è nessuno in grado di firmare e trasmettere l'offerta) devono rilasciare procura speciale redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata ad un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 cpc al fine di compilare, firmare e trasmettere l'offerta telematica.

6) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste elettroniche pervenute al sottoscritto Professionista Delegato alla vendita per il tramite del portale www.spazioaste.it saranno aperte, alla presenza degli offerenti, il giorno, all'ora e nel luogo indicati nel presente avviso di vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale 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 e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di assenza di offerte valide:

qualora non siano state depositate offerte valide e neppure 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 offerta unica:

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 un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, 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 professionista 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.

In caso di pluralità di offerte:

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 sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

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 n. 1 minuto. Le offerte effettuate dai partecipanti connessi al portale saranno rese visibili tramite il portale a coloro che partecipano alle operazioni di vendita.

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 la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo 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 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, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa oppure la prima risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

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

- 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 a chi ha presentato l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa oppure la prima.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

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

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

PAGAMENTO TRIBUTI E COMPENSI

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari e fiscali conseguenti all'acquisto del bene (registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento) nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al Delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato all'aggiudicatario dal delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione e dovrà essere versato dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

RICHIESTA EX ART. 41 T.U.B.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), il delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

MODALITA' PAGAMENTO DEL PREZZO E ONERI ACCESSORI

Salvo quanto disposto nel precedente punto (richiesta ex art. 41 T.U.B.), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e le spese dovranno essere versati, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva. Si avvisa che nello stesso termine dovranno essere versati gli oneri fiscali e tributari così come le spese ed i compensi dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario e che saranno quantificati dal professionista delegato.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della*

somma di € *** da parte di *** a fronte del contratto di mutuo a Rogito *** del *** Rep. *** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'Ipoteca di cui all'allegata nota".

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

DECADENZA DALL'AGGIUDICAZIONE

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri e/o compensi e/o spese accessorie) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

- a) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 45 gg. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- b) inserimento almeno 45 gg. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte sul sito www.tribunale.imperia.it e sul portale nazionale www.astalegale.net unitamente a copia dell'ordinanza di vendita del 2.04.2019 e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
- c) pubblicazione almeno 45 gg. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, per estratto indicante i dati che possono interessare il pubblico, unitamente e cumulativamente ad altre procedure, su "La Riviera" e sulla rivista free press "Newspaper Aste – Tribunale di Imperia" nonché sui seguenti portali www.trovoaste.it, www.trovocasa.it, www.sanremonews.it e www.montecarlonews.it di un avviso contenente le seguenti informazioni:
 - I. numero di ruolo della procedura;
 - II. nome del Giudice dell'esecuzione;
 - III. nome del professionista delegato e nome del custode, se diverso, con indicazione del rispettivo numero telefonico;
 - IV. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
 - V. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale ecc.);
 - VI. Comune, se del caso quartiere, ed indirizzo ove è situato l'immobile;
 - VII. caratteristiche (vani, piano, interno, ecc.);
 - VIII. condizione (libero, occupato dal debitore/ da terzi);
 - IX. indicazione del valore d'asta e dell'offerta minima;
 - X. rilancio minimo nell'ipotesi in cui debba precedersi a gara tra gli offerenti;
 - XI. termine per la presentazione delle offerte;
 - XII. data, luogo ed ora fissata per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara tra gli offerenti.

Il delegato provvederà agli adempimenti pubblicitari previsti dagli artt. 490 e 570 c.p.c. avvalendosi della società ASTALEGALE.NET SPA, incaricata del servizio di pubblicità delle vendite immobiliari

in base alla Convenzione conclusa con il Tribunale e rinnovata in data 06.04.2017 per la durata di tre anni e della pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

L'onere di anticipazione del fondo spese per i suddetti servizi di pubblicità immobiliare è posto a carico del CREDITORE PROCEDENTE il quale è, pertanto, tenuto a versare il corrispondente fondo spese (si veda il "dettaglio servizi" di cui alla Convenzione) in tempo utile per consentire la pubblicazione dell'avviso di vendita sui siti e sulle riviste indicate.

AVVERTENZE

in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto.

PROVENIENZA

L'immobile proviene in capo alla debitrice esecutata a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Massimo Vinciguerra in data 27.02.07, repertorio n. 55741/15408, trascritto in Sanremo in data 02.03.2007 ai n. 1667/2540 dalla signora *** per la quota intera del diritto di proprietà.

Alla dante causa dell'esecutata l'immobile è pervenuto a seguito della successione in morte della madre, signora ***, denunciata e registrata il 04.10.1952 al n. 16, volume 327 presso l'Ufficio del Registro di Ventimiglia e trascritta presso l'Ufficio di Sanremo il 14.10.1952 ai numeri 474-4010/1084-3586/1121-186 con usufrutto uxorio per la quota di 1/2 in capo al padre, signor ***, deceduto in data 14 dicembre 1976. Nella devoluzione della successione tra l'altro al punto 4) si legge: "Fg. XLV mapp. 11 porzione di fabbricato rurale con diritto al forno ed al torchio mappali 431/1 e 409/13".

ACCESSI

L'unità immobiliare ha entrata indipendente ed è autonoma, per cui non ha alcun rapporto condominiale e l'esistenza conseguente di un regolamento condominiale e/o la trascrizione dello stesso.

STATO DI POSSESSO

Attualmente il bene risulta occupato dalla debitrice esecutata e da suo fratello, quest'ultimo in forza di un contratto di comodato d'uso che non è stato esibito al Custode, come risulta dalla relazione del custode in data 1.07.2022 ed in quanto sottoposto a provvedimento di detenzione domiciliare disposto dal Tribunale di Sorveglianza di Genova che, come da provvedimento del 20.03.2024, cesserà il 23.12.2024.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile oggetto di esecuzione gravano le seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 01.02.2010 ai numeri 932/143, a garanzia di contratto di mutuo fondiario a rogito notaio Guidi Duccio di Ventimiglia del 26.01.2010, repertorio n. 5619, racc. 4176 per complessivi €. 240.000,00 a favore di Banca Carige S.p.a. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, con sede in Genova (GE).
- **Atto esecutivo** trascritto ad Imperia il 09.05.2018 ai numeri 4173/3359 in forza di verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Imperia il 30.04.2018 al n. 776 a favore di Banca Carige S.p.a., con sede in Genova (GE), C.F. 03285880104, a carico della debitrice esecutata per la quota intera del diritto di piena proprietà sul bene censito al Catasto fabbricati di Ventimiglia, fg. 45, mapp. 409, sub. 13, cat. A/3.

CONSISTENZA E STATO ATTUALE

Nella relazione di perizia si specifica che l'edificio risulta edificato in data anteriore al 1939, per cui non può disporre di titolo edilizio abilitativo giacchè eretto in periodo in cui non era previsto alcun provvedimento assimilabile.

Il lotto si trova in Frazione Calandri la quale fa parte del Comune di Ventimiglia, in Provincia di Imperia, nella Regione Liguria.

La strada di arrivo alla frazione presenta una carreggiata abbastanza stretta, ma si riesce a percorrere senza problemi particolari. La frazione risulta priva di servizi pubblici o esercizi privati è, però, presente un parcheggio pubblico sulla Via Calandri e alcuni parcheggi privati in prossimità dell'abitazione oggetto della relazione.

Il lotto è costituito da un unico alloggio con entrata indipendente alla quale si accede dalla soprastante Via Calandri dell'omonima frazione e dopo aver effettuato una decina di metri si accede ad una stradina che conduce al civico 45.

Non risultano servitù di alcun tipo per l'accesso all'abitazione.

Il portone di ingresso appare di recente posa, mentre la facciata della casa risulta in pietra a vista stuccate ed è molto suggestiva.

Entrando abbiamo un unico ambiente diviso in zone funzionali. Una prima zona destinata a ingresso posta a una quota più bassa di circa cm 10 rispetto al resto degli accessori, una seconda zona destinata a soggiorno e una terza zona con angolo cottura. I materiali sono di buona fattura e sembrano di recente posa.

Da una scala si accede dopo una prima rampa a un piccolo, ma funzionale, locale lavanderia. Dopo la seconda rampa si accede a un soppalco dove troviamo la zona notte dell'alloggio costituita da una camera da letto matrimoniale con balcone, una cameretta singola (al momento utilizzata come camera armadio) e un bagno completo.

Non esistono pertinenze.

Si tratta di casa a schiera di antico impianto l'altezza interna utile è di m. 2,40 al piano terreno e di m. 2,30 al piano superiore.

Dal verbale di accesso del custode depositato il 30.04.2019 è emerso che vi è un'infiltrazione d'acqua dal terrazzo nel locale ad uso ripostiglio per cui necessita un intervento manutentivo straordinario urgente consistente nel rifacimento dell'impermeabilizzazione del terrazzo.

Gli impianti presenti nell'alloggio sembrano di recente installazione e nonostante non siano disponibili le relative certificazioni di conformità, a livello di rispondenza il tutto sembrerebbe, salvo vizi occulti, in condizioni di ordinaria funzionalità.

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, ed in particolare dagli artt. 7 e 13, nonché dall'art. 13 del D.Lgs. n. 28/2011 ed ai sensi della L.R. Liguria n. 22 del 29.05.2007 e s.m.i. si

precisa che, in questa procedura esecutiva, **non si garantisce la conformità degli impianti** posti al servizio della consistenza immobiliare oggetto della presente vendita e di quelli relativi alle parti condominiali ed agli enti comuni di cui all'art. 1 del citato D.M. n. 37/2008, alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione, né a quella in oggi vigente non contenendo la relazione di perizia allegata agli atti alcun riferimento in merito.

Nel decreto di trasferimento si rinuncerà, previo consenso dell'aggiudicatario che manleverà l'avvocato Delegato e la parte esecutata, ad allegare la documentazione di cui agli artt. 7 e 13 del citato D.M. n. 37/2008.

Il trasferimento dei beni oggetto della presente vendita giudiziaria avviene allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni e, in particolare, per quanto riguarda l'attuale stato di fatto degli impianti relativi.

La parte aggiudicataria dovrà accollarsi interamente ogni onere di ispezione, di informativa sullo stato degli impianti suddetti, delle spese di adeguamento alla normativa in materia di sicurezza anche con riguardo a quelli relativi ad eventuali enti comuni o condominiali e farsi carico di ogni spesa che l'assemblea condominiale deciderà in futuro di sostenere per la conformazione degli impianti condominiali in materia di sicurezza, nonché gli oneri eventualmente necessari ed utili per il rilascio dell'attestato di certificazione o di qualificazione energetica nonché i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale sopra evidenziati.

La parte aggiudicataria **dovrà farsi interamente carico** dei rischi per l'incolumità delle persone e dei danni alle cose che possono derivare dall'assenza di conformità degli impianti rispetto alla normativa in materia di sicurezza.

In ogni caso le notizie di cui sopra sono solo indicative e per la relativa completezza si fa riferimento alla relazione del C.T.U. di cui si vorrà prendere visione e che tutti i partecipanti all'asta per il solo fatto di aver presentato la domanda dichiarano implicitamente di aver visto e letto.

PERTANTO, SI RACCOMANDA PRIMA DI FARE L'OFFERTA DI LEGGERE LA PERIZIA.

SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE

Il bene non essendo in condominio non prevede spese conseguenti a questo.

Tuttavia occorre quantificare le spese relative alle quote di reintegrazione del capitale e di manutenzione straordinaria quantificabili in €. 180,00 annue e le spese di assicurazione per i rischi minimi quali scoppio e incendio, quantificabili in €. 100,00 annue.

Occorre fissare €. 100,00 per spese di gestione ordinarie escludendo i consumi per le utenze sia di riscaldamento e sia di energia.

Il tutto per un totale di €. 380,00 quali spese di gestione dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Infine occorre evidenziare che sono state rilevate infiltrazioni d'acqua dal terrazzo nel locale sottostante ad uso ripostiglio per cui occorrerà procedere al rifacimento della impermeabilizzazione del terrazzo come da relazione del custode del 24.04.2019.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Nella relazione di perizia sono state rilevate le seguenti difformità urbanistico-edilizie e la necessità di espletare le seguenti pratiche per la regolarizzazione edilizia con conseguenti oneri a carico dell'aggiudicatario:

1) mancata denuncia opere di redistribuzione parziale degli spazi avvenuta nel novembre 2009;

- 2) necessità di presentare pratica di SCIA in sanatoria dal costo presunto di almeno €. 516,00 dal punto di vista sanzionatorio e di €. 1.200,00 (oltre a oneri fattura e previdenziali) per la pratica tecnica;
- 3) onere per presentazione Segnalazione Certificata di Agibilità dal costo presunto di €. 500,00 (oltre a oneri fattura e previdenziali).

La Segnalazione Certificata di Agibilità presuppone l'acquisizione delle seguenti certificazioni oggi non disponibili:

- 1) acquisizione certificazione di stabilità statica dell'edificio dal presunto costo di €. 2.500,00 (oltre a oneri fattura e previdenziali);
- 2) acquisizione certificazione di rispondenza degli impianti predisposta da tecnico abilitato dal costo presunto di €. 750,00 (oltre a oneri fattura e previdenziali).

Presso il competente ufficio tecnico comunale non esiste copia del titolo edilizio autorizzativo o dei disegni di progetto allegati essendo stato eretto in periodo in cui non prevista tale documentazione.

REGOLARITA' CATASTALE:

Nella relazione di perizia è stata rilevata la seguente difformità Catastale e la necessità di espletare la conseguente pratica di:

- 1) correzione numero civico a catasto da n. 47 a n. 45 tramite help desk. Si consiglia di rivolgersi a un tecnico con costo presunto a carico dell'aggiudicatario di €. 120,00 (oltre a oneri fattura e previdenziali).

NOTA BENE

Per maggiori e più dettagliate informazioni, gli interessati potranno rivolgersi all'Ufficio dell'Avv. Fausto Moreno di Sanremo (IM) Via Roma n. 176 (tel. 0184-504054 fax 0184-1968039, mail: segreteria@studiolegalemoreno.it) aperto dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 12.00.

Sanremo, li 18 giugno 2024

Il Delegato
Avv. Fausto Moreno



