

Avv. Salvatore Claudio Di Franco
DELEGATO ALLE VENDITE IMMOBILIARI DAL TRIBUNALE DI IMPERIA
Via Matteotti n. 208 - 18038 Sanremo (IM) - tel: 0184/531688
p.e.c.: salvatoreclaudioldifranco@pec.avvocatisanremo.it
e.mail: claudio.difranco@libero.it

TRIBUNALE DI IMPERIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. nn. 19/2012 + 9/2014

AVVISO DI VENDITA
DI IMMOBILI SENZA INCANTO A PREZZO BASE

Il professionista delegato Avv. Salvatore Claudio DI FRANCO
Viste l'ordinanza di delega del G.E. datata 22.01.2024, visti gli artt. 591 bis, 571 e 576
C.P.C.

AVVISA

Ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. che nei giorni e negli orari di seguito indicati si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

IN MODALITA' SINCRONA PURA

Ai sensi degli art. 570 e 571 c.p.c. della piena proprietà 1/1 dei seguenti beni immobili
relativamente ai quali si invita a voler prendere visione della perizia di stima redatta
dal Geometra GRAZIANO MAUGERI in data 6 ottobre 2023 e dei documenti in essa
allegati a cui si fa integrale richiamo.

Descrizione elementi comuni degli alloggi oggetto della presente vendita.

I lotti in vendita, elencati nella pagine successive, fanno parte di un Condominio in
Imperia denominato "Ranixe" che si trova all'interno di una corte privata poco distante
dalla Via Giacomo Giacinto Menotti Serrati (S.S. n.1 Aurelia). Conseguentemente,
l'accesso diretto agli alloggi e al condominio non può avvenire con veicoli mentre
l'accesso pedonale, esercitato attraverso il cancello condominiale, è posto ai margini
della suddetta Via Serrati, la cui larghezza è di circa mt 1.00 e attraverso il quale, con
un ascensore ovvero con le scale condominiali con i quali si superano circa mt 9.00 di
dislivello, si arriva ad un giardino con una stradina pedonale di accesso al condominio.
Quindi, per accedere al Condominio si superano tre livelli di quote (i primi due
portano ad altre proprietà). Occorre inoltre segnalare il mancato funzionamento il
mancato funzionamento dell'impianto di ascensore, motivo per cui l'unica possibilità
di accesso al fabbricato, al momento, risultano essere le scale.

La documentazione fotografica allegata alle perizie (Geom. Di Sessa Giampiero e
Geom. Graziano Maugeri) rappresenta in modo chiaro le modalità di accesso al
Condominio.

Inoltre, il Condominio Ranixe fa parte di un super condominio, denominato anch'esso
Condominio Ranixe, che la proprietà delle aree esterne.

La perizia evidenzia la presenza di un cantiere in atto con deposito di materiale
nell'area urbana sub 27 (di fatto corte del fabbricato), con la messa in opera di un
ponteggio provvisorio (castello di tiro) sul prospetto sud del fabbricato, in
corrispondenza dell'angolo ovest, oltre al deposito di materiale. A partire dal vano
scala condominiale nonostante la ristrutturazione dei primi anni 2000, il fabbricato
pone in risalto fenomeni di degrado e ammaloramenti dovuti a fessurazioni/crepe e
umidità di risalita con evidenti segni di efflorescenze dello strato superficiale pittorico
e dell'intonaco. In generale lo stato di conservazione e manutenzione delle parti

comuni dell'edificio appaiono alquanto insufficienti, come rappresentato nelle fotografie allegate alla perizia di stima del Geom. Graziano Maugeri.

LOTTO 101

Asta il giorno 13 GENNAIO 2025 ORE 15:00

Appartamento in IMPERIA, censito al Catasto Urbano: *Sez. Cens. Oneglia, Foglio 8 mappale 84 sub. 7 Categoria A/2 classe 3 vani 4,5 Mq 57,60.*

Piena proprietà di alloggio ad uso abitativo sito in Comune di Imperia, in immobile denominato Condominio Serrati, posto al primo piano, ha esposizione principale a nord, è composto da soggiorno, angolo cottura, corridoio, bagno, due camere, corte pavimentata (di fatto terrazze su tre diversi livelli), oltre ad una cantina esterna al fabbricato con accesso dalla terrazza "1" e sovrastante lastrico meglio individuato sulla planimetria allegata "Tav.2". L'alloggio è posto con orientamento principale a nord e vista su area privata. La superficie netta dell'alloggio è pari a mq 47,30, quella lorda di mq 57,60, l'altezza interna è di mq 3,40 mentre la cantina è di mq 11,20 netti ed una superficie lorda di mq 18,48 con altezza di m 2,05. La superficie della corte pavimentata (terrazze "1-2-3") insieme al piccolo lastrico della cantina ammonta a mq 88,00. L'impianto elettrico, idrico e fognario risultano in buon stato conservativo. Le finiture presentano serramenti esterni in legno, interni in legno tamburato, pavimenti in parquet e rivestimenti in monocottura, pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati. Gli impianti termici sono di tipo autonomo con gas a caldaia, gli impianti elettrici marca Ticino sono a norma dotati di salvavita.

Non richiesto l'attestato di Prestazione Energetica

Prezzo base della vendita senza incanto del predetto Lotto: **euro 93.000,00**
(novantatremila//00)

Prezzo diminuito in misura non superiore a $\frac{1}{4}$ (offerta minima): **euro 69.750,00**
(sessantanovemilasettecentocinquanta//00)

Aumenti minimi (in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.):
euro 1.500,00 (millecinquecento//00)

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto

Termine per la presentazione delle offerte: **10 GENNAIO 2025 alle ore 12.00**

LOTTO 102

Asta il giorno 13 GENNAIO 2025 ORE 15:45

Appartamento in IMPERIA, censito al Catasto Urbano: *Sez. Cens. Oneglia, Foglio 8 mappale 84 sub. 12 Categoria A/2 classe 3 vani 2 Mq 32,40.*

Piena proprietà di alloggio ad uso abitativo sito in Comune di Imperia, in immobile denominato Condominio Serrati, posto al piano secondo, ha esposizione principale a nord e vista su area verde, è composto da locale pluriuso soggiorno/angolo cottura/camera, bagno e disimpegno. L'alloggio è posto con orientamento principale a nord e vista su area privata. La superficie netta dell'alloggio è pari a mq 28,20 mentre quella lorda è di mq 33,00, l'altezza interna è pari a m 2,90. L'impianto elettrico, idrico e fognario per i quali non è stato possibile indagare le reali condizioni complessive, risultano in buono stato conservativo. Le finiture presentano serramenti esterni in legno, interni in legno tamburato, pavimenti in parquet e rivestimenti in monocottura, pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati. Gli impianti termici sono

di tipo autonomo con gas a caldaia, gli impianti elettrici marca Ticino sono a norma dotati di salvavita. Lo stato di conservazione e manutenzione denota la necessità di un intervento di carteggiatura e tinteggiatura delle pareti e del soffitto anche per ripristinare alcune cavillature evidenti e una finitura non appropriata, riscontrabile nelle foto di cui alla perizia del Geom. Maugeri.

Non richiesto l'attestato di Prestazione Energetica

Prezzo base della vendita senza incanto del predetto Lotto: **euro 42.000,00**

(quarantaduemila//00)

Prezzo diminuito in misura non superiore a $\frac{1}{4}$ (**offerta minima**): **euro 31.500,00**

(trentunomilacinquecento//00)

Aumenti minimi (in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.):

euro 1.000,00 (mille//00)

Termine per la presentazione delle offerte: **10 GENNAIO 2025 alle ore 12.00**

LOTTO 103

Asta il giorno 13 GENNAIO 2025 ORE 16:30

Appartamento in IMPERIA, censito al Catasto Urbano: *Sez. Cens. Oneglia, Foglio 8 mappale 84 sub. 13 Categoria A/2 classe 3 vani 4,5 Mq 86,53.*

Piena proprietà di alloggio ad uso abitativo sito in Comune di Imperia, in immobile denominato Condominio Serrati, posto al piano secondo, ha esposizione principale a sud e gode di un ottimo soleggiamento nonché di un'ottima vista oltre ad avere una vista aperta sull'area verde condominiale. L'appartamento è composto da piccolo ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, 2 camere, bagno, balcone lato sud e ampia corte/giardino a nord. La superficie interna netta dell'alloggio è pari a mq 72,50 mentre quella lorda è di mq 85,00, con altezza interna pari a m 2,84. Il balcone è pari a mq 4,80, la corte/giardino è di mq 97,00. Nell'angolo nord-est della corte/giardino è presente un piccolo locale ad uso deposito in muratura, non censito al Catasto, avente misure esterne pari a circa m 1,50 x 1.60. L'impianto elettrico, idrico e fognario per i quali non è stato possibile indagare le reali condizioni complessive, risultano in buono stato conservativo. Le finiture presentano serramenti esterni in legno, interni in legno tamburato, pavimenti in parquet in legno e rivestimenti in monocottura, pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati. Gli impianti termici sono di tipo autonomo con gas a caldaia, gli impianti elettrici marca Ticino sono a norma dotati di salvavita. L'alloggio presenta numerose cavillature, fessurazioni, qualcuna anche molto consistenti soprattutto nel locale soggiorno il cui soffitto è caratterizzato anche da esfoliazioni diffuse dello strato pittorico. Tali problematiche, a parere del perito estimatore Geom. Maugeri, dovrebbero essere meglio valutate per approfondire le reali cause.

Non richiesto l'attestato di Prestazione Energetica

Prezzo base della vendita senza incanto del predetto Lotto: **euro 129.750,00**

(centoventinovemilasettecentocinquanta//00)

Prezzo diminuito in misura non superiore a $\frac{1}{4}$ (**offerta minima**): **euro 97.313,00**

(novantasettemilatrecentotredici//00)

Aumenti minimi (in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.):

euro 2.000,00 (duemila//00)

Termine per la presentazione delle offerte: **10 GENNAIO 2025 alle ore 12.00**

LOTTO 6

Asta il giorno 13 GENNAIO 2025 ORE 17:15

Appartamento in IMPERIA, censito al Catasto Urbano: *Sez. Cens. Oneglia, Foglio 8 mappale 84 sub. 16 Categoria A/2 classe 3 vani 2 Mq 32,00.*

Piena proprietà di alloggio ad uso abitativo sito in Comune di Imperia, in immobile denominato Condominio Serrati, posto al piano secondo, ha esposizione principale a nord ed una vista aperta su area a verde. L'appartamento è composto da ingresso/camera, cucina, disimpegno e bagno. La distribuzione interna evidenzia una situazione diversa rispetto a quanto riscontrato dal Geom. Di Sessa nella precedente perizia estimativa e precisamente la nuova realizzazione della parete in muratura tra l'ingresso /camera e la cucina. Ciò determina il mancato rispetto di almeno un locale avente superficie minima di mq 14, come previsto dal regolamento edilizio del Comune di Imperia e dal D.M. 190 del 1975. Infatti, l'alloggio, pur avendo superficie netta di mq 27,70 (nei limiti di tolleranza rispetto ai mq 28,00), ha l'ingresso/camera di mq 10,30, la cucina di mq 11,50, disimpegno di mq 1,80 e bagno di mq 4,10 e quindi nessun locale di almeno mq 14,00. La superficie lorda è di mq 32,00, con altezza interna pari a m 2,83. In fase di valutazione, al fine di ottenere la conformità urbanistica dell'u.i. si dovranno prevedere i costi per la demolizione della nuova parete.

L'impianto elettrico, idrico e fognario per i quali non è stato possibile indagare le reali condizioni complessive, risultano in buono stato conservativo. Le finiture presentano serramenti esterni in legno, interni in legno tamburato, pavimenti in parquet e rivestimenti in monocottura, pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati. Gli impianti termici sono di tipo autonomo con gas a caldaia, gli impianti elettrici marca Ticino sono a norma dotati di salvavita. Nell'insieme l'alloggio denota uno stato di conservazione e manutenzione abbastanza buono.

Non richiesto l'attestato di Prestazione Energetica

Prezzo base della vendita senza incanto del predetto Lotto: **euro 40.500,00**

(quarantamila cinquecento//00)

Prezzo diminuito in misura non superiore a $\frac{1}{4}$ (**offerta minima**): **euro 30.375,00**

(trentamila trecento settantacinque//00)

Aumenti minimi (in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.):

euro 1.000,00 (mille//00)

Descrizione elementi comuni della copertura a lastrico solare oggetto della presente vendita.

La copertura del fabbricato in oggetto è piana con destinazione a lastrico solare, suddiviso in 5 differenti subalterni e da una piccola area comune (sub 1). I lastrici riguardanti la vendita sono 4 e sono individuati dai sub 19 - 20 - 22 - 23, tutti ubicati all'ultimo piano del fabbricato (quarto) e sono raggiungibili dalla scala condominiale e dall'ascensore, al momento non funzionante. I lastrici considerati, al momento, non dispongono di una completa delimitazione tra loro se non in parte con i parapetti in muratura. Per quanto riguarda lo stato manutentivo dalle perizie estimative emerge che è stata accertata la presenza di piccole fessure tra le piastrelle, assenze di adeguate pendenze delle superfici, assenza di isolamenti e guaine di risvolto sui parapetti e muretti che comportano infiltrazioni dai muri perimetrali che discendono ed interessano parti strutturali e murarie poste a quote inferiori, canali di raccolta acque

meteoriche e scossaline di contorno non adeguate allo smaltimento delle acque piovane. Il lastrico solare dovrebbe essere, nel suo complesso, oggetto di intervento di rifacimento delle impermeabilizzazioni e delle relative guaine, di nuovi massetti dotati di adeguate pendenze e pavimentazioni per esterni, di nuovi canali di raccolta.

LOTTO 7

Asta il giorno 15 GENNAIO 2025 ORE 15:00

Lastrico solare in IMPERIA, censito al Catasto Urbano: *Sez. Cens. Oneglia, Foglio 8 mappale 84 sub. 19 Categoria Lastrico solare, Mq 65,00.*

Piena proprietà di lastrico solare sito in Comune di Imperia, in immobile denominato Condominio Serrati, posto al piano quarto, ubicato nell'angolo nord est della copertura, ha superficie di mq 65 ed è caratterizzato dal deposito di svariato materiale edile abbandonato da anni (travi in legno, telai e finestre di vecchi serramenti in alluminio, ringhiere in ferro, mattoni etc). Lo stato di conservazione e manutenzione appare insufficiente. L'esposizione, nonostante sia posta sul lato nord, è ottima, la vista buona seppure non direttamente prospiciente verso mare.

Prezzo base della vendita senza incanto del predetto Lotto: **euro 15.750,00**

(quindicimilasettecentocinquanta//00)

Prezzo diminuito in misura non superiore a $\frac{1}{4}$ (**offerta minima**): **euro 11.813,00**

(undicimilaottocentotredici//00)

Aumenti minimi (in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.):

euro 1.000,00 (mille//00)

Termine per la presentazione delle offerte: **14 GENNAIO 2025 alle ore 12.00**

LOTTO 8

Asta il giorno 15 GENNAIO 2025 ORE 15:45

Lastrico solare in IMPERIA, censito al Catasto Urbano: *Sez. Cens. Oneglia, Foglio 8 mappale 84 sub.20 Categoria Lastrico solare, Mq 55,00.*

Piena proprietà di lastrico solare sito in Comune di Imperia, in immobile denominato Condominio Serrati, posto al piano quarto, ubicato nell'angolo sud est della copertura, ha superficie di mq 55 ed è caratterizzato dal deposito di svariato materiale edile abbandonato da anni (travi in legno, telai e finestre di vecchi serramenti in alluminio, ringhiere in ferro, mattoni etc). Lo stato di conservazione e manutenzione appare insufficiente. L'esposizione e la vista mare sono ottime.

Prezzo base della vendita senza incanto del predetto Lotto: **euro 15.750,00**

(quindicimilasettecentocinquanta//00)

Prezzo diminuito in misura non superiore a $\frac{1}{4}$ (**offerta minima**): **euro 11.813,00**

(undicimilaottocentotredici//00)

Aumenti minimi (in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.):

euro 1.000,00 (mille//00)

Termine per la presentazione delle offerte: **14 GENNAIO 2025 alle ore 12.00**

LOTTO 9

Asta il giorno 15 GENNAIO 2025 ORE 16:30

Lastrico solare in IMPERIA, censito al Catasto Urbano: *Sez. Cens. Oneglia, Foglio 8 mappale 84 sub.22 Categoria Lastrico solare, Mq 52,00.*

Piena proprietà di lastrico solare sito in Comune di Imperia, in immobile denominato Condominio Serrati, posto al piano quarto, ubicato nell'angolo sud ovest della copertura, ha superficie di mq 52 ed è caratterizzato dal deposito di svariato materiale edile abbandonato da anni (travi in legno, telai e finestre di vecchi serramenti in alluminio, ringhiere in ferro, mattoni etc). Lo stato di conservazione e manutenzione appare insufficiente. L'esposizione e la vista mare sono ottime.

Prezzo base della vendita senza incanto del predetto Lotto: **euro 14.250,00**
(quattordicimiladuecentocinquanta//00)

Prezzo diminuito in misura non superiore a $\frac{1}{4}$ (**offerta minima**): **euro 10.688,00**
(diecimilaseicentottantotto//00)

Aumenti minimi (in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.):
euro 1.000,00 (mille//00)

Termine per la presentazione delle offerte: **14 GENNAIO 2025 alle ore 12.00**

LOTTO 10

Asta il giorno 15 GENNAIO 2025 ORE 17:15

Lastrico solare in IMPERIA, censito al Catasto Urbano: *Sez. Cens. Oneglia, Foglio 8 mappale 84 sub.23 Categoria Lastrico solare, Mq 70,00.*

Piena proprietà di lastrico solare sito in Comune di Imperia, in immobile denominato Condominio Serrati, posto al piano quarto, ubicato nell'angolo nord ovest della copertura, ha superficie di mq 70 ed è caratterizzato dal deposito di svariato materiale edile abbandonato da anni (travi in legno, telai e finestre di vecchi serramenti in alluminio, ringhiere in ferro, mattoni etc). Lo stato di conservazione e manutenzione appare insufficiente. Buona la vista mare pur essendo più arretrato rispetto al precedente, ottima l'esposizione.

Prezzo base della vendita senza incanto del predetto Lotto: **euro 14.250,00**
(quattordicimiladuecentocinquanta//00)

Prezzo diminuito in misura non superiore a $\frac{1}{4}$ (**offerta minima**): **euro 10.688,00**
(diecimilaseicentottantotto//00)

Aumenti minimi (in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.):
euro 1.000,00 (mille//00)

Termine per la presentazione delle offerte: **14 GENNAIO 2025 alle ore 12.00**

ASTA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA PURA

Nella specie, come indicato di seguito, si precisa che è possibile partecipare alla presente asta solo con modalità telematica.

LA MODALITA' TELEMATICA SINCRONA PURA

Ogni offerente dovrà provvedere a disporre bonifico irrevocabile sul Conto Corrente acceso presso l'Istituto Monte dei Paschi di Siena Filiale di Imperia, intestato a "**Tribunale di Imperia RGE 19/2012 + 9/2014 Imm. - IBAN IT 14 Y 01030 10500 000000565582**" di un importo (al netto delle spese bancarie) pari almeno al 10% del prezzo offerto per i Lotti della procedura alla cui Asta intenda partecipare. Nella

causale dell'ordine di bonifico dovranno essere precisati la dicitura "*versamento cauzione*", i dati anagrafici dell'ordinante e il Lotto e/o i Lotti cui il bonifico si riferisce che nella presente procedura RGE 19/2012 + 9/2014 sono 10.

Ogni offerente dovrà inoltrare **in via telematica** – per il tramite del portale del gestore www.spazioaste.it, sul quale dovrà essersi preventivamente registrato – busta elettronica contenente la propria domanda di partecipazione alla gara 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 e i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad apposito indirizzo di posta 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. Per ogni domanda dovrà essere stata precedentemente assolta l'imposta di bollo di € 16,00 (o importo dell'imposta di bollo in vigore al momento dell'offerta) mediante versamento con modello F24 ovvero mediante Modello F23.

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 del gestore www.spazioaste.it previa registrazione sullo stesso.

La registrazione deve essere eseguita seguendo le istruzioni riportate nel "*Manuale utente*" disponibile all'interno del portale. In particolare il soggetto interessato deve cliccare sulla voce "*Registrati*" presente sulla barra di navigazione, compilare tutti i campi presenti nella videata di registrazione, cliccare il pulsante "*accetta condizioni e crea utente*", confermare l'utenza attraverso il link che riceverà per e-mail alla casella di posta elettronica indicata in fase di registrazione. Una volta registrato l'utente potrà accedere al Portale cliccando alla voce "*Accedi*" presente sulla barra di navigazione inserendo username e password negli appositi campi.

L'utente, dopo la registrazione, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato alla Vendita all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e nell'area messaggi personale disponibile sul portale.

I riferimenti inseriti in fase di registrazione al Portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) saranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti alla procedura. È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

Predisposizione e 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 utenti*" presente all'interno del portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati e 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 a esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno

accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richiamate non saranno 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.

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 per ogni lotto in vendita. **Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è a esclusivo carico dell'offerente.** Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "Versamento cauzione" i dati anagrafici dell'ordinante e il Lotto cui il bonifico si riferisce. 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 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi presso il quale è possibile ricevere :

- assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica;
- supporto tecnico e informatico nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare a una gara telematica.

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. 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 (o importo dell'imposta di bollo in vigore al momento dell'offerta).

Tale domanda dovrà necessariamente contenere:

- 1) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza e/o il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).
- 2) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
- 3) L'indicazione del prezzo offerto, che **non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta** indicato nell'ordinanza di

vendita e nel presente avviso di vendita; l'indicazione del termine del versamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data dell'aggiudicazione.

4) La dichiarazione dell'offerente circa la volontà di richiedere l'applicazione della tassazione calcolata sulla base del prezzo d'asta e la tassazione agevolata per l'acquisto della "prima casa".

5) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

6) 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 120 (centoventi) 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 120 (centoventi) dalla aggiudicazione.

(B) - In caso di persona fisica:

è necessario allegare la copia del documento di identità valido e del codice fiscale dell'offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente non appartiene alla Unione Europea dovrà essere allegato copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

In caso di persona giuridica:

denominazione, sede, codice fiscale e Partita IVA di essa e del suo legale rappresentante pro tempore munito dei necessari poteri previsti dall'atto costitutivo o dallo statuto, eventuale originale o copia autentica in bollo di procura a fare l'offerta o a partecipare all'asta, eventuale richiesta di benefici fiscali, visura camerale aggiornata.

In caso di partecipazione all'asta in rappresentanza altrui:

occorre specificare i dati sia del rappresentante sia del rappresentato ed allegare i documenti di entrambi, unitamente alla procura in carta bollata, in originale o copia autentica.

In caso di partecipazione all'asta per persona da nominare (modalità riservata ai procuratori legali ai sensi dell'art. 579 terzo comma c.p.c.) ai sensi dell'art. 571 c.p.c. il procuratore legale dovrà:

- esibire, entro tre giorni dall'aggiudicazione, il mandato da allegare al processo verbale di dichiarazione di nomina di aggiudicatario;
- presentarsi, entro tre giorni dall'aggiudicazione, presso il sottoscritto Avvocato Delegato unitamente alla persona per la quale ha presentato l'offerta, per rendere la dichiarazione di nomina nella forma di atto pubblico. In difetto l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome del procuratore.

(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. Sulla distinta dovrà figurare il numero di CRO o altro numero identificativo bancario.

(D) - Ricevuta di pagamento dell'imposta di bollo per ogni domanda di partecipazione alla vendita.

Le Buste Elettroniche pervenute allo scrivente Delegato alla Vendita per il tramite del portale www.spazioaste.it **verranno aperte all'udienza fissata con il presente**

avviso per l'esame delle offerte presso il proprio Studio in Sanremo Via Matteotti n.208 alle seguenti date:

- 13 gennaio 2025, dalle ore 15.00 alle ore 17.15 per i LOTTI 101, 102, 103 e 6;

- 15 gennaio 2025, dalle ore 15.00 alle 17.15 per i LOTTI 7, 8, 9 e 10.

Verranno, quindi, individuate le offerte valide ed efficaci.

La partecipazione all'asta avviene collegandosi al Portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del Portale stesso; le offerte presentate saranno esaminate attraverso il Portale e rese visibili a tutti gli offerenti.

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 l'offerta e 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.

La deliberazione dell'offerta 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, sarà disposta la vendita a favore dell'unico offerente se il prezzo offerto è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita l'offerta stessa è senz'altro accolta 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 a un quarto del prezzo base d'asta stabilito nel presente avviso (cioè compreso tra il prezzo minimo e 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 alla presenza di istanze di assegnazione, che si proceda a un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e dunque senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e 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 più offerte valide, gli offerenti verranno invitati a una gara sull'offerta più alta. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dell'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente avviso di vendita.

La Gara che si svolgerà con modalità sincrona pura, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che saranno tempestivamente comunicate dal 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 1 minuto. Le offerte in aumento effettuate dai partecipanti saranno riportate automaticamente nel Portale e rese visibili a tutti 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 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.

In caso di offerta più alta o più vantaggiosa inferiore al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente almeno pari al prezzo 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 c.p.c. il termine per il deposito del saldo prezzo sarà comunque di 120 giorni ovvero quello minore indicato nell'offerta dell'aggiudicatario.

Non saranno 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 saranno aggiudicatari dei Lotti sarà disposto entro il giorno **30 gennaio 2025**. 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 saranno addebitati all'offerente e, quindi, decurtati dalla stessa cauzione versata.

I vincoli e gli oneri giuridici dei beni oggetto di esecuzione saranno cancellati a cura e spese della procedura mentre le **spese fisse annue di gestione dell'immobile (come da perizia)** risultano e segnatamente le spese di natura condominiale relative agli esercizi condominiali saranno a carico dell'aggiudicatario secondo le disposizioni di legge (art. 63 comma 4 disp. att. cod. civ.).

DISPOSIZIONI COMUNI ALLA VENDITA DEI LOTTI

1) 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.

2) 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.

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

4) 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, nonché gli oneri eventualmente necessari ed utili per il rilascio dell'attestato di certificazione o di qualificazione energetica.

5) 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 CTU di cui si vorrà prendere visione. Pertanto, si invitano gli interessati a leggere attentamente la perizia prima di fare l'offerta.

CUSTODE dei beni pignorati ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c. è l'avv. Salvatore Claudio Di Franco, con Studio in Sanremo (IM), Via Matteotti n. 208; telefono 0184/531688; email claudio.difranco@libero.it; pec: salvatoreclaudiodifranco@pec.avvocatisanremo.it.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

A – Saldo prezzo

1) Il saldo dell'intero prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva intestato a **"Tribunale di Imperia RGE 19/2012 + 9/2014 Imm. – IBAN IT 14 Y 01030 10500 000000565582"** entro il termine indicato nell'offerta, ovvero qualora sia stato indicato un termine superiore entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita.

2) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere versate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal Delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il Delegato presenterà al Conservatore dei registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.

B - Spese

Nello stesso termine fissato per il pagamento del saldo del prezzo, l'offerente dovrà anche pagare **tutte** le spese, onorari e competenze relative agli adempimenti di cui all'art. 591 bis c.p.c., comprese tutte le imposte e tasse dovute ai sensi di legge per il trasferimento (Iva o Imposta di registro, imposte di trascrizione e catasto, con le eventuali agevolazioni di legge) e relative pratiche di pubblicità immobiliare, esecuzione delle formalità per legge a carico dell'aggiudicatario, voltura catastale ed, in genere, di natura catastale, nonché i compensi spettanti al delegato incaricato. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al Delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle iscrizioni e della formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri sarà comunicato tempestivamente dal Delegato successivamente all'aggiudicazione: 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. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Del presente avviso verrà data pubblicità, ai sensi di legge conformemente all'ordinanza del G.E. che ha disposto la presente vendita, mediante:

- pubblicazione sul "Portale delle vendite pubbliche" almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- inserzione, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul sito internet del Tribunale di Imperia www.tribunale.imperia.it/astegiudiziarie e sul portale nazionale www.astalegale.net;
- pubblicazione per estratto almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, unitamente e cumulativamente ad altre procedure, sui giornali "La Riviera" e sulla rivista free press "Newspaper Aste Tribunale di Imperia" nonché sui portali www.trovoaste.it, www.trovocasa.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, nome del custode con l'indicazione del suo numero di telefono;
- IV) diritto reale posto in vendita;
- V) tipologia;
- VI) Comune, se del caso quartiere, ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- VII) caratteristiche (vani, piani, interno);
- VIII) condizione (libero, occupato da debitore, terzi);
- IX) indicazione del valore d'asta e dell'offerta minima;
- X) rilancio minimo nell'ipotesi in cui debba procedersi alle gare 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.

Le vendite giudiziarie immobiliari del Tribunale di Imperia saranno promosse anche tramite i portali www.sanremonew.it e www.montecarlone.it

Il delegato provvederà agli adempimenti pubblicitari previsti dagli artt. 490 e 570 c.p.c. avvalendosi della società ASTEIMMOBILI.IT SPA.

CONDIZIONI GENERALI

Si rende noto:

- a) che tutte le attività che, a norma degli artt 570 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il suo studio in Sanremo, Via Matteotti n.208;
- b) che l'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n.380) e come descritto nella perizia del CTU con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche se non indicate, con tutte le formalità (iscrizioni, trascrizioni, annotamenti, ecc.) 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 recettizio, nulla escluso od eccettuato. 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;

c) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne 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 della valutazione dei beni;

d) 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;

e) 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;

f) che, qualora, l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione degli immobili ove essi siano occupati da debitore o terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale (o dal custode indicato in epigrafe) a chiunque vi abbia interesse.

AVVISA

1) che 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 nel caso di vendita senza incanto o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

2) che, 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 presentato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

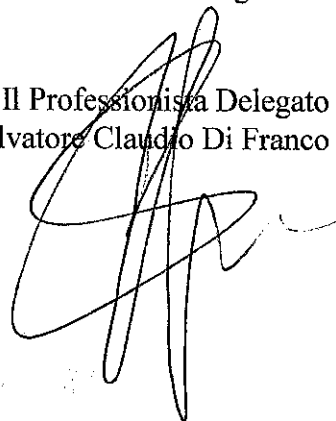
3) che è riservata al Giudice dell'esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il Delegato sottoscritto rimetterà senza indugio gli atti al Giudice.

AVVERTENZA

Per maggiori informazioni gli interessati potranno rivolgersi allo studio legale del professionista delegato Avv. Salvatore Claudio Di Franco sito in Sanremo, Via

Matteotti n.208 piano 2° (tel. 0184/531688) aperto all'uso esclusivamente il giovedì
dalle 16.00 alle 18.30 previo appuntamento telefonico.
Sanremo – Imperia li 23 settembre 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Salvatore Claudio Di Franco

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom, positioned to the right of the typed name.