



Tribunale Ordinario - Imperia

Sezione Civile Espropriazioni immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 6/2022 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Martina Badano

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA DI IMMOBILI SENZA INCANTO

Il Professionista Delegato, Avvocato Daniela Abbo

con Studio Professionale in Imperia, Via XXV Aprile n° 106

Vista l'Ordinanza di delega del G.E. in data 19 settembre 2024

Visti gli artt. 591 bis, 570, 571 e 576 c.p.c. nonché l'art. 24 del D.M. 32/2015

AVVISA

Che l'immobile pignorato, come meglio di seguito individuato, è posto in vendita mediante

ASTA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA IN DATA

6 febbraio 2025 alle ore 16,00

Secondo le seguenti modalità e tempistiche:

entro le ore 12,00 del giorno 5 febbraio 2025 ogni offerente dovrà tassativamente provvedere a disporre bonifico irrevocabile sul c/c n° 6428 in essere presso l'Istituto Monte dei Paschi di Siena ed intestato al Tribunale di Imperia R.G.E. 6/2022 – IBAN: IT02F010301050000000642806, di un importo (al netto delle spese bancarie) pari ad almeno il 10% del prezzo offerto per il lotto della presente procedura alla cui asta intenda partecipare.

Nella causale dell'ordine di bonifico dovrà essere riportata la dicitura “pagamento cauzione” e dovranno essere precisati i dati anagrafici dell'ordinante ed il lotto cui il bonifico si riferisce.

Il mancato accredito del bonifico determinerà la nullità dell'offerta e l'offerente non avrà diritto ad alcun rimborso per le 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 5 febbraio 2025 ogni offerente dovrà provvedere ad inoltrare in via telematica per il tramite del portale www.spazioaste.it la busta elettronica contenente la propria domanda di partecipazione alla gara redatta mediante il modulo web “offerta telematica” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia.

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.

Predisposizione ed invio dell’offerta:

L’offerta deve essere redatta mediante il modulo web ministeriale “Offerta Telematica” accessibile mediante l’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 www.spazioaste.it consentirà la generazione dell’offerta telematica, che dovrà essere inviata, tramite l’apposita funzione presente all’interno del predetto portale (cliccando su: “invia offerta”) 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.

Il Ministero della Giustizia mette a disposizione il “Manuale Utente” contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica. Il Manuale Utente 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”).

Le operazioni di inserimento nel Portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente e non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta pertanto, al fine di 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 posta certificata utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta.

Assistenza per la presentazione dell'offerta telematica:

Per ricevere assistenza gli utenti potranno rivolgersi al Punto Informativo Vendite Giudiziarie istituito presso il Tribunale – Cancelleria esecuzioni Immobiliari, aperto dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00, per ricevere supporto tecnico ed informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica nonché informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso della piattaforma Spazioaste; gli utenti potranno, inoltre, ricevere assistenza inviando una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattando il call center al numero 848780013 dalle ore 9,30 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

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 nella misura di € 16.00 da corrispondere con modalità telematica.

Tale domanda dovrà contenere necessariamente:

- B -

1)

- le generalità anagrafiche complete dell'offerente persona fisica e, quindi: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, 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);

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (precisato che, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge da escludersi, tramite il partecipante all'asta, renda, in sede di aggiudicazione, al professionista delegato la dichiarazione prevista dall'art. 179 ultimo comma c.c., allegandola preventivamente 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, dovranno essere indicati i dati societari completi e 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 ed i poteri conferiti all'offerente;

2)

- l'indicazione (dati identificativi) del bene (lotto) per il quale si intende partecipare;

3)

- l'indicazione del 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;

4)

- il termine entro il quale l'offerente intende, in caso di aggiudicazione, versare il saldo del prezzo, degli oneri tributari e delle spese, che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 60 dalla data di aggiudicazione. 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;

5)

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

6)

- in caso l'offerente sia una persona fisica, all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, copia del documento di identità valido e codice fiscale dell'offerente;

- in caso l'offerente sia minore di età, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e si dovrà allegare la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare;

- in caso l'offerente sia una persona giuridica, si dovrà allegare, nella stessa busta, copia di un documento di identità valido e del codice fiscale del legale rappresentante della società offerente, munito dei necessari poteri previsti dall'atto costitutivo o dallo statuto.

- nel caso in cui l'offerta sia effettuata a mezzo di procuratore speciale si dovrà allegare copia del documento di identità valido del procuratore, copia del documento di identità valido e codice fiscale dell'offerente per conto del quale il procuratore agisce, nonché procura notarile;

- nel caso che l'offerta sia effettuata a mezzo di procuratore legale (avvocato) 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, al 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) effettuato sul conto corrente bancario intestato alla procedura, i cui IBAN e causale sono stati indicati nella precedente sezione del presente avviso di vendita, dell'importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'aggiudicatario. Si avverte che la cauzione costituita con bonifico si riterrà versata solo se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte. 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 nella causa la dicitura "versamento cauzione". Al termine della gara gli importi saranno restituiti al netto degli oneri bancari e del bollo virtuale a coloro che non risulteranno aggiudicatari.

- D -

Ricevuta del pagamento telematico dell'imposta di bollo di € 16,00 per ogni domanda di partecipazione alla vendita. (il pagamento dovrà essere effettuato tramite il 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).

Chiunque, ad eccezione del debitore, può partecipare alla vendita.

Le offerte presentate nella vendita senza incanto sono IRREVOCABILI, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. 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. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita, fatta avvertenza che si applicherà il disposto di cui all'art. 580 secondo comma c.p.c.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari e spese conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del Decreto Ministeriale n° 227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. L'importo comprensivo di detti oneri accessori e spese sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata), degli oneri accessori e delle spese dovrà essere **versato entro il termine massimo di giorni 60 (sessanta) dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta** mediante bonifico sul conto della procedura i cui estremi sono riportati nella superiore sezione del presente avviso.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'offerta, il delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione, che dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione, salva l'applicazione degli artt. 587 secondo comma c.p.c. e 176, 177 disp. att. c.p.c.

Il giorno **6 febbraio 2025 alle ore 16,00** si procederà all'apertura delle Buste Elettroniche pervenute al Delegato alla Vendita per il tramite del Portale www.spazioaste.it e verranno individuate le offerte valide ed efficaci.

Gli offerenti parteciperanno all'Asta collegandosi al Portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del Portale stesso; le offerte saranno esaminate attraverso il Portale e rese visibili agli offerenti.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora prima dell'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.

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 (art. 572 c.p.c.):

- qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, questa 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 provvederà 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 disporrà, 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 e concrete circostanze e un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art. 588 c.p.c., necessariamente ad un prezzo pari almeno a quello base, il bene è assegnato al creditore;

--- qualora non sussistano tali specifiche e concrete circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà 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 indicato dal Delegato, che non sarà inferiore a 2 minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo di euro 2.000,00 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.

Le offerte in aumento effettuate dai partecipanti connessi al Portale saranno rese visibili tramite il Portale stesso.

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 avrà luogo per mancanza di offerte in aumento degli offerenti, il delegato disporrà 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, 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 ovvero depositata per prima sia inferiore al prezzo base, si procederà come segue:

--- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art. 588 c.p.c., necessariamente almeno pari al base, il bene sarà assegnato al creditore;

--- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile. necessariamente al prezzo pari almeno a quello base, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente;

--- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente ovvero all'offerta più vantaggiosa ovvero all'offerta depositata per 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 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.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale ovvero un avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare ex 583 c.p.c., 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, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

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

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 acquistato dovrà indicare nella domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante.

Entro il termine fissato per l'aggiudicazione le somme dovranno essere versate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme così versate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura.

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 10 giorni decorrenti dalla data dell'asta. 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.

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 Daniela Abbo presso il suo Studio professionale o altra postazione idonea.

Gli immobili sono posti in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 380/2021, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive esistenti, anche se non indicate. La vendita avviene 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 pubblicata sul sito del Tribunale di Imperia – Sezione Aste Giudiziarie (di cui tutti i partecipanti all'asta per il solo fatto di aver presentato la domanda dichiarano implicitamente di aver preso visione). 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; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, a titolo esemplificativo e non tassativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alla normativa vigente, spese condominiali dell'anno in corso e del precedente non pagate, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le difformità riscontrate per opere effettuate in violazione della normativa urbanistico-edilizia potranno essere sanate dall'aggiudicatario, ove consentito, ai sensi dell'art. 40 legge 28.02.1985 n° 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6.06.2001 n° 380 purchè la domanda di concessione o permesso in sanatoria sia presentata entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellati a cura e spese della procedura, salvo diverso avviso.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

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 nel termine di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione 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, entro 60 (sessanta) 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 la quota di competenza dell'aggiudicatario dei compensi spettanti al Delegato alla Vendita (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.

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 Regione Liguria n° 22 del 29 maggio come modificata dalla Legge Regione Liguria n° 14 del 6 giugno 2008, le parti, interessate all'aggiudicazione dei beni pignorati, sono espressamente avvertite dal 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;
- c) manlevare l'Avvocato Delegato, la parte esecutata ed il creditore procedente da qualsiasi responsabilità a riguardo.

Custode dei beni pignorati ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c. è stato nominato l'Istituto Vendite Giudiziarie "IFIR Ponente S.r.l.", e.mail immobiliari@ifirponente.it, tel. +390183682138 0184501499 - cell. + 39 3519647321.

Il custode, ove vi sia espressa richiesta in tal senso da parte dell'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 integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima e degli allegati, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito www.tribunale.imperia.it e sul portale nazionale www.astalegale.net
- pubblicazione di avviso di vendita per 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.trovoaste.it, www.trovocasa.it
- 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 – non constano creditori iscritti diversi dal precedente cui effettuare notifiche ai sensi dell'art. 498 C.P.C.

SI PRECISA CHE L'IMMOBILE E' POSTO IN VENDITA NELLE CONDIZIONI DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA COME MEGLIO DESCRITTO NELLA PERIZIA DI STIMA E CHE LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA VALE COME IMPLICITA DICHIARAZIONE DI INTEGRALE CONOSCENZA ED ACCETTAZIONE, CON ESPRESSA MANLEVA DEL DELEGATO ALLA VENDITA DA OGNI FORMA DI RESPONSABILITA'.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE POSTO IN VENDITA

LOTTO UNO

Il giorno **6 febbraio 2025 alle ore 16,00** verrà posta in vendita la quota pari ai 3/6 della piena proprietà su:

Appartamento nel Comune di San Bartolomeo al Mare (IM), Piazza Rossini n° 3/B costituito da due vani abitativi oltre all'ingresso ed al servizio igienico, facente parte del complesso condominiale "Edera" e posto all'angolo sud-est del piano rialzato della "Residenza Edera B". Il complesso ha collocazione centrale nell'abitato di San Bartolomeo al Mare, dista circa 200 metri dalle spiagge ed è vicino a varie attività commerciali collocate lungo la Via Aurelia, agevolmente raggiungibili a piedi.

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra, suddivisi in appartamenti, ed e ha un piano interrato adibito a garages, è stato costruito nel biennio 1976/1978 ed è ben curato, come tutto il complesso di cui fa parte. La palazzina ha struttura portante in cemento armato e copertura a falde in tegole. I serramenti sono in legno con vetro singolo ed hanno tapparelle con cassonetto interno.

L'unità abitativa ha un'altezza interna netta di 265 cm. ed è così composta: soggiorno/cottura con terrazzo sul lato est, ingresso, camera da letto con terrazzo sul lato sud ed un bagno.

Il bene oggetto della presente procedura si trova in San Bartolomeo al Mare (IM), Piazza Rossini n° 3/B ed è così catastalmente riportato:

- catasto fabbricati del Comune di San Bartolomeo al Mare, Foglio 12, particella n. 397 sub 7, Categoria A/2; Classe 2; Consistenza 3 vani; rendita 379,60; indirizzo catastale: Via Aurelia, piano terra int. 2.

PROVENIENZA: bene immobile pervenuto per la quota di 3/6 a _____ in forza di denunciata successione *ex lege* (Agenzia delle Entrate di Imperia ai numeri 31010/88888 di repertorio), trascritta ad Imperia il 17.03.2021 ai numeri 1252/1032, in morte di _____, che lo aveva ricevuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Nicolò Temesio di Imperia, numeri 1270/1090 del 2.04.1979.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA (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).

Nella perizia del C.T.U. depositata in atti - alla quale si fa riferimento e rinvio ricettizio per ulteriori notizie, si segnala che l'alloggio risulta parzialmente difforme solo per quanto riguarda l'altezza interna, rilevata in metri 2.65 ed autorizzata in metri 2.80.

Attualmente il parametro igienico – sanitario inderogabile relativo all'altezza minima residenziale è fissato in metri 2.70 e lo stato di fatto rilevato in sede di perizia non raggiunge tale requisito

Nessuna informazione aggiuntiva quanto alla situazione urbanistica.

Le pratiche edilizie riguardanti il Complesso Condominiale Edera sono:

- licenza edilizia n° 35/1974 presentata il 4.02.1975 e rilasciata il 25.05.1976 per lavori di costruzione di n° 2 fabbricati di civile abitazione;
- variante a licenza edilizia n° 35/1974 presentata il 16.05.1977 e rilasciata il 8.06.1977 per lavori di varianti interne ed esterne da apportare ai fabbricati A e B;

- licenza edilizia n° 35/1974 presentata il 12.06.1978 e rilasciata il 28.06.1978 per lavori di varianti interne da apportare ai fabbricati A e B.
- certificato di abitabilità rilasciato il 5.10.1978.

GIUDIZI DI CONFORMITA':

CONFORMITA' EDILIZIA:

- è stata rilevata difformità avente criticità media relative al mancato rispetto dell'altezza interna dell'alloggio che, per quanto riguarda l'aspetto urbanistico, rientra nei limiti concessi dalla normativa vigente. Lo stesso aspetto dovrà, invece, essere sanato sotto il profilo igienico-sanitario, previo ottenimento di nulla osta igienico-sanitario, mediante sanatoria amministrativa, che comporterà il pagamento di sanzione nella misura che verrà stabilita dal Comune di San Bartolomeo al Mare, visto il D.P.R. 380/2001 art. 37 ovvero art. 6 bis comma 5, come meglio esplicitato nella relazione del CTU, cui si ribadisce il rinvio recettizio.

CONFORMITA' CATASTALE:

- l'immobile risulta non conforme, subordinato ad ottenimento di regolarità urbanistica, ma regolarizzabile mediante DOCFA di variazione per esatta rappresentazione planimetrica.

ALTRE CONFORMITA':

- non sussistono informazioni aggiuntive dal punto di vista urbanistico.

STATO DI POSSESSO ATTUALE: alla data del sopralluogo l'immobile risultava saltuariamente occupato da uno dei comproprietari.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: Attestato di prestazione energetica presentato valido sino al 18.04.2033.

PREZZO DI VENDITA SENZA INCANTO DELLA QUOTA DI 3/6 POSTA IN VENDITA:

Prezzo base: euro 77.500,00 (settantasettemilacinquecento / 00 centesimi).

Offerta minima ex art. 571 c.p.c. euro 58.125,00 (cinquantottomilacentoventicinque / 00 centesimi).

Aumenti minimi (in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): **euro 2.000,00** (duemila/zero centesimi)

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Per maggiori e più dettagliate informazioni, gli interessati potranno rivolgersi allo Studio del professionista delegato, Avv. Daniela Abbo di Imperia (IM), Via XXV Aprile n° 106 (Telefono e Fax 0183.1970914, e.mail: avv.daniela.abbo@gmail.com) aperto dal lunedì al giovedì dalle ore 15,00 alle ore 18,30.

Imperia, 18 ottobre 2024.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Daniela Abbo