

TRIBUNALE DI IMPERIA
Esecuzioni Immobiliari
Nella procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E. 90/2022
AVVISO DI VENDITA SINCRONA PURA
a prezzo ulteriormente ridotto di 1/4

Il delegato, Avv. STEFANIA FERRANTE, con studio in SAN REMO C.so Garibaldi n. 187, piano terra tel. 0184503201, indirizzo e-mail ferrante.stefania@tiscali.it

- vista l'ordinanza di vendita del G.E. D.ssa BADANO MARTINA del 28.02.2024;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

- che in **data 06.03.2025 alle ore 16.00** si terrà l'asta nella modalità sincrona pura dei seguenti beni sotto riportati:

LOTTO UNICO:

il diritto alla piena ed esclusiva proprietà su laboratorio artigianale – officina meccanica, sito in Castellaro (IM) via San Michele n. 24. Trattasi di locale completamente interrato su due lati, di forma rettangolare con altezza interna di m. 3,94, delle dimensioni nette di m. 19,90 per m. 6,70 c.a. e superficie lorda di mq 133,30, che dedotta dell'ingombro dei pilastri determina una superficie netta fruibile di mq. 132,00. Risulta privo di locale ad uso servizio igienico.

L'accesso pedonale e carrabile avviene, da via san Michele, con transito su terreni le cui particelle non sono oggetto della presente vendita.

Si precisa che il CTU nominato ha presentato pratica di regolarizzazione catastale, come da dichiarazione di variazione integrativa della CTU.

Identificazione catastale:

-NCEU Comune di Castellaro F. 7 particella 1543 sub 2 (catasto fabbricati) rendita € 569,94 categoria D/7 indirizzo catastale: via San Michele 24 Piano S1

Stato di occupazione: l'immobile è occupato con contratto di affitto tipo 6+6 stipulato il 01/07/2018 con scadenza 30/06/2027, registrato il 30/07/2018, data antecedente al pignoramento. Il canone di locazione annuale è pari ad € 1.200,00. Si precisa che oltre all'immobile oggetto di pignoramento sub 2 sono stati concessi in locazione il sub 4 e 5.

Prezzo base: € 57.825,00 Offerta Minima: € 43.368,75. Rilancio minimo € 2.000,00

Cauzione nella misura non inferiore del 10% del valore dell'offerta

Link per virtual tour: <https://view.ricoh360.com/a6953141-a491-4109-9d52-a93e7e47e62c>

In ogni caso le notizie di cui sopra sono solo indicative e per la relativa completezza si rinvia alla relazione di stima a firma del tecnico incaricato Geom. Domenico Ferrero reperibile sui siti <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> oppure <https://pvp.giustizia.it>, e <http://www.tribunale.imperia.it>, che deve essere consultata dal presentatore dell'offerta ed alla

quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Custode Giudiziario dei beni sopra indicati, ai sensi degli articoli 559 e 560 cpc, è stato nominato l'Istituto Vendite Giudiziarie IFIR Ponente srl con sede in via XXV Aprile, 130 a Imperia, telefono 0183682138 e-mail visiteimmobili@ifirponente.it

Al Delegato (telefono 0184 503201) possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita, mentre per la visione dei beni immobili le richieste dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto telematiche devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta utilizzando esclusivamente il modulo 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 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.

L'offerta dovrà contenere:

- a) Il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto al quale 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, renda, in sede di aggiudicazione, al professionista delegato, la dichiarazione prevista dall'art. 179 ultimo comma c.c., allegandola già all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; in caso di offerta presentata da società o altra persona giuridica, dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società o della diversa persona giuridica ed i poteri conferiti all'offerente;
- b) Sintetica descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- c) L'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo base, purchè nei limiti di un quarto;
- d) Il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 60 dalla data di aggiudicazione;
- e) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, degli allegati e dell'ordinanza di vendita;

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente e la ricevuta del bonifico bancario effettuato sul conto corrente intestato a "Tribunale di Imperia RGE n. 90/2022" IBAN IT51T010301050000000644581, causale "versamento cauzione". La cauzione dovrà essere pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Fatta avvertenza che 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. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Al termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari ed eventualmente del bollo virtuale previsto tempo per tempo, a coloro che non siano aggiudicatari.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc 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, fatta avvertenza che si applicherà il disposto dell'art. 580 secondo comma cpc..

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, della quota parte del 50% del compenso del professionista incaricato per la predisposizione del decreto di trasferimento, degli oneri tributari e delle spese per la registrazione e trascrizione dello stesso, entro massimo 60 giorni, ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta, dall'aggiudicazione a pena di decadenza dell'aggiudicazione.

L'importo di detti oneri sarà comunicato entro quindici giorni dall'esperimento di vendita dal Delegato ovvero dall'ausiliario nominato dal Delegato medesimo.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia titolo di oneri accessori) 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 e fatta salva l'applicazione dell'art. 587 cpc secondo comma artt. 176 e 177 disp. Att. Cpc.

Le offerte saranno esaminate, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita. Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita. 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 verranno esaminate attraverso il portale.

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.

MODALITA' DI DELIBERA SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica (art. 572 cpc)

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta **un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta **una offerta unica inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base,** si provvederà come segue:

-qualora specifiche e concrete circostanze (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, **anche in presenza di istanze di assegnazione ex art. 588 cpc,** che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

-qualora **NON** sussistano tali specifiche e concrete circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art. 588 cpc, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

-qualora non sussistano tali specifiche e concrete circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art. 588 cpc, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **2 minuti** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

Le offerte in aumento dovranno essere pari a:

- euro 1.000,00 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 50.000,00
- euro 2.000,00 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 100.000,00
- euro 3.000,00 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 150.000,00
- euro 4.000,00 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 250.000,00
- euro 6.000,00 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 400.000,00
- euro 8.000,00 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 600.000,00
- euro 10.000,00 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 800.000,00
- euro 12.000,00 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 1.000.000,00
- euro 15.000,00 per immobili posti in vendita ad un valore oltre ad euro 1.000.000,00

La gara – che si svolgerà con la modalità telematica della vendita sincrona pura – avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'esame delle offerte a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Tra un'offerta in aumento e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di due minuti. Le offerte in aumento effettuate dai partecipanti saranno rese visibili 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 l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto **l'offerta più vantaggiosa.**

Nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto anzitutto del prezzo offerto ma, a parità di prezzo, sarà prescelta 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 una offerta più vantaggiosa, si procederà alla aggiudicazione a colui che avrà depositato l'offerta per primo.

Quando l'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa ovvero quella depositata per prima, risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa ovvero depositata per prima sia **inferiore al prezzo base** si procederà come segue:

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

-qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art. 588 cpc, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente ovvero all'offerta più vantaggiosa ovvero all'offerta depositata per prima.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese 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 art. 583 cpc, 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.

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 dal pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. 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.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda far 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, ult. 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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al DPR 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. **La vendita forzata è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica** e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima; le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a spese della procedura.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario e decorreranno dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

A carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 50% relativa al compenso, oltre le spese generali in misura del 10% per l'attività relativa alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento della proprietà e la quota del 100% delle anticipazioni sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D.M. 227/2015.

Il decreto di trasferimento sarà emesso solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo ivi compresi la quota parte del compenso di cui al punto che precede, gli oneri tributari e le spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Sanremo, 12 novembre 2024

Il professionista delegato

Avv. Stefania Ferrante
