

**AVVOCATO MARCO TODARO**  
Corso Mombello n. 50 - 18038 Sanremo (IM)  
Tel. e Fax: 0184 - 577500  
E-mail: marco.todaro@hotmail.it  
P.E.C.: marco.todaro@pec.avvocatisanremo.it

**TRIBUNALE DI IMPERIA**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 118/2020 R.G.E.**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA MARTINA BADANO**

\* \* \* \* \*

**SECONDO AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI SENZA INCANTO**

Il professionista delegato alla vendita, **Avv. Marco Todaro**:

- vista l'ordinanza di delega del G.E. del 14 maggio 2024;
- vista la perizia resa agli atti dal C.T.U. nominato dal G.E. comprensiva degli allegati che si richiamano integralmente;
- visti gli articoli 591 bis, 571 e 576 c.p.c.;

**AVVISA**

che l'immobile pignorato oggetto della presente procedura verrà posto in

**VENDITA SENZA INCANTO**

il giorno **12 MARZO 2025** alle ore **15:00** in modalità telematica sincrona pura.

\* \* \* \* \*

**TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

il giorno **11 MARZO 2025** alle ore **12:00**.

\* \* \* \* \*

**PREZZO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**Prezzo base: € 182.377,81** (centoottantaduemilatrecentosettantasette/81)

**Prezzo minimo: € 136.783,36** (centotrentaseimilasettecentoottantatre/36)

**Aumenti minimi** (in caso di gara tra più offerenti): **€ 3.000,00** (tremila/00).

**Importo cauzione: 10%** del prezzo offerto.

\* \* \* \* \*

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE POSTO IN VENDITA**

**LOTTO UNICO**

Villa unifamiliare singola con ampio terreno circostante sita a Ventimiglia (IM), via Due Camini n. 41, frazione San Lorenzo - Sant'Anna, della superficie commerciale di 165,56 mq per la quota di 1/1 di proprietà. E' così composta, piano Terreno: ingresso/corridoio, soggiorno, cucinino con sala pranzo, disimpegno e w.c., due camere con bagno (uno di questi è da ultimare), due piccoli ripostigli. Di seguito le superfici interne nette dei locali in mq: ingresso/corridoio 7,70 - cucina con sala pranzo 14,50 - soggiorno 15,50 - camera 11,50 con w.c. 2,70 - camera 15,65 con w.c. 4,00 (da terminare) - w.c. 2,20 - dis 4,40 (con accesso anche al giardino) - rip. 0,60 - rip. 0,80. - Superficie interna Netta somma (SIN): 79,55 mq - Superficie interna Lorda (SIL): 84,90 mq. L'unità immobiliare è posta al piano terra con altezza interna m. 2,70, identificazione catastale:

- immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ventimiglia al Foglio 56, Particella 926 subalterno 1, Categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, 59 mq, rendita 490,63 euro, indirizzo catastale: via Due Camini 41, Piano T; coerenze: villa unifamiliare con terreno circostante di proprietà esclusiva, unita di fatto con il sub. 2;
- immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ventimiglia al Foglio 56, Particella 926 subalterno 2, Categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, 43 mq, rendita 245,32 euro, indirizzo catastale: via Due Camini 41, Piano T; coerenze: villa unifamiliare con terreno circostante di proprietà esclusiva, unita di fatto con il sub. 1;
- immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Ventimiglia al Foglio 56, particella 131, qualità SEM IRR ARB, classe 2, superficie 12 are 10 centiare, reddito agrario 9,37 euro, reddito dominicale 12,50 euro; coerenze: a confine altre proprietà, strada via Due Camini;
- immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Ventimiglia al Foglio 56, particella 132, qualità VIGNETO, classe 2, superficie 7 are 19 centiare, reddito agrario 7,43 euro, reddito dominicale 7,80 euro; coerenze: a confine altra proprietà, mappale 135 – 573 e abitazione mappale 926;
- immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Ventimiglia al Foglio 56, particella 134, qualità BOSCO ALTO, classe 1, superficie 2 are 3 centiare, reddito agrario 0,03 euro, reddito dominicale 0,08 euro; coerenze: a confine altre proprietà e stessa proprietà mappale 574 e 135;
- immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Ventimiglia al Foglio 56, particella 135, qualità VIGNETO, classe 2, superficie 9 are 75 centiare, reddito agrario 10,07 euro, reddito dominicale 10,57 euro; coerenze: a confine fabbricato mappale 926, mappali 134, 132, 574, 573 ed altre proprietà;
- immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Ventimiglia al Foglio 56, particella 573, qualità VIGNETO, classe 2, superficie 8 are 59 centiare, reddito agrario 8,87 euro, reddito dominicale 9,32 euro; coerenze: a confine, mappale 131, 132, 135;
- immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Ventimiglia al Foglio 56, particella 574, qualità BOSCO ALTO, classe 1, superficie 7 are 77 centiare, reddito agrario 0,12 euro, reddito dominicale 0,32 euro; coerenze: a confine mappale 132, 134, 135 ed altra proprietà.

L'intero edificio si sviluppa in n. 1 piani, di cui n. 1 piani fuori terra, 0 piani interrati. L'immobile è stato costruito nel 1967 e ristrutturato nel 1977.

Per ogni migliore dettaglio è disponibile la perizia tecnica.

#### **STATO DI POSSESSO**

Attualmente l'immobile risulta libero.

Per ogni ulteriore informazione è a disposizione il custode giudiziario.

#### **PROVENIENZE**

**Attuale proprietario:** come da perizia, l'immobile pignorato risulta essere di piena proprietà dell'esecutato.

**Precedenti proprietà:** come da perizia, dall'esame della documentazione agli atti e dalla verifica effettuata dal tecnico incaricato di redigere la perizia di stima si è risaliti alla provenienza dell'immobile fino al ventennio precedente.

#### **PRATICHE EDILIZIE**

Come da perizia, l'immobile è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia in sanatoria (art. 13 L. 28/2/85 N. 47) N. 124 per lavori di ampliamento presentata il 28/11/1985 prot. 9608 riferito al fabbricato di cui al Foglio 56, Particella 926, subalterno 1. Tale unità risulta 'di fatto' unita con il fabbricato di cui al Foglio 56, Particella 926 subalterno 2 ed accatastata con dichiarazione di porzione di U.I.U. La concessione edilizia in sanatoria è stata autorizzata per ampliamento di fabbricato ante 1967 come riportato nel rogito rep. 136567 – racc. 18708.
- concessione edilizia in sanatoria (art. 13 L. 28/2/85 N. 47) N. 125 per lavori di ampliamento presentata il 05/05/1986 prot. 4471 riferito al fabbricato di cui al Foglio 56, Particella 926, subalterno 2. Tale unità risulta 'di fatto' unita con il fabbricato di cui al Foglio 56, Particella 926 subalterno 1 ed accatastata con dichiarazione di porzione di U.I.U. La concessione edilizia in sanatoria è stata autorizzata per ampliamento di fabbricato ante 1967 come riportato nel rogito rep. 136567 – racc. 18708.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Come da perizia, ai sensi del PUC vigente, l'immobile ricade in zona ACE AGR 8.

Norme tecniche di attuazione ed indici: regolamento d'attuazione, regolamento comunale. Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente, entrato in vigore in data 21/01/2009 con pubblicazione sul BURL n° 3 del 21/01/09 parte IV.

#### **GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA**

Come da perizia, il CTU **ha rilevato alcune difformità.**

L'ingresso/corridoio non è stato inserito nella sanatoria, fa parte del fabbricato ed è inserito nella scheda planimetrica del fabbricato di cui al Foglio 56, Particella 926, subalterno 1 ed indicato con la lettera "i" che significa 'ingresso' (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 e smei). **L'immobile risulta NON conforme, ma regolarizzabile, con giudizio di criticità ALTA.** Costi di regolarizzazione: pratica edilizia Comune: € 2.000,00; pratica nulla osta paesaggistica, onorario del tecnico: € 2.000,00; sanzione edilizia: € 1.000,33; sanzione paesaggistica: € 1.000,33; pratica ai sensi dell'art. 34 D.P.R. 380/01: € 2.500,00; fiscalizzazione art. 34 D.P.R. 380/01: € 5.000,00; tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 120. Tale situazione è riferita esclusivamente ai fabbricati di cui al Foglio 56, Particella 926, subalterni 1 e 2. **IMPORTANTE:** il vano con funzione di ingresso e corridoio non è stato inserito nella sanatoria, probabilmente erroneamente, in quanto si vede che è delimitato in muratura e forma corpo unico. La pratica di Sanatoria segue due Iter differenti, deve essere presentata all'ufficio edilizia privata ed all'ufficio paesaggio, viene

inoltrata alla "commissione locale per il paesaggio" ed in Sovrintendenza. In detta zona Zona di piano (PUC) è ammesso l'accertamento di conformità ed a livello edilizio rientra nell'ampliamento sul costruito; per quanto riguarda il passaggio in sovrintendenza l'esito comunque dipende dal giudizio della stessa. Il problema è che detto ampliamento supera il 2% del costruito, situazione che dovrebbe essere superata con una relazione statica che specifica che il corridoio fa parte del fabbricato, rimane sotto la soletta di copertura e che non è possibile la demolizione e quindi si applica la monetizzazione dello stesso per il mantenimento ed il rilascio della sanatoria.

#### **GIUDIZIO DI CONFORMITA' CATASTALE**

Come da perizia, il CTU ha rilevato alcune difformità.

In riferimento ai fabbricati di cui al Foglio 56, Particella 926, subalterni 1 e 2, l'immobile risulta **CONFORME**.

Trattasi di unità immobiliare urbana **unita di fatto**. Sulla scheda del fabbricato di cui al Foglio 56, Particella 926, subalterno 1, è presente un errore grafico nel w.c. a fianco alla sala da pranzo, ove c'è scritto ripostiglio, ma nella sanatoria è indicato correttamente. Il corridoio di ingresso è correttamente indicato nella scheda del subalterno 1.

\* \* \* \* \*

In relazione al fabbricato eretto al Foglio 56, Mappale n. 926, subalterni 1 e 2, settore NCT (Nuovo Catasto Terreni) NON è correttamente riportata la sagoma del fabbricato medesimo in quanto i due subalterni sono accatastati come due corpi separati da un piccolo passaggio, mentre nella realtà si tratta di un unico corpo di fabbrica ed il piccolo passaggio è l'ingresso/corridoio che rimane all'interno del fabbricato, delimitato dal portone di ingresso e da pareti in muratura, sotto la copertura formando un corpo unico. Detto accatastamento può essere presentato alla conclusione dell'accertamento di conformità/sanatoria. **L'immobile risulta NON conforme, ma regolarizzabile, con giudizio di criticità BASSA.** Costi di regolarizzazione: presentazione presso Agenzia delle Entrate € 110,00; pratica catastale Tipo Mappale: € 1.200,00.

#### **GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA**

Come da perizia, il CTU ha rilevato alcune difformità.

Vi sono alcuni manufatti **NON regolari** sui terreni circostanti all'abitazione (normativa di riferimento: PUC - L.R.16/2008 - Dlgs 42/2004). **L'immobile risulta NON conforme e NON REGOLARIZZABILE, con giudizio di criticità ALTA.** Questa situazione è riferita solamente a manufatti ricadenti sui terreni circostanti, censiti al Catasto Terreni del Comune di Ventimiglia al Foglio 56, mappali 131-132-tettoia sul mapp.135.

I manufatti NON sarebbero sanabili in quanto in contrasto con la normativa regionale, (richiamata anche nel PUC in riferimento alle superfici accessorie) ed in contrasto con in Decreto legislativo 42/004 che regola l'abuso in zona di vincolo paesaggistico e la relativa compatibilità.

#### **CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO**

Come da perizia, il CTU non ha rilevato difformità.

\* \* \* \* \*

**IN OGNI CASO SI RACCOMANDA DI LEGGERE ATTENTAMENTE LA PERIZIA DI STIMA PRIMA DI PRESENTARE L'OFFERTA DI ACQUISTO.**

\* \* \* \* \*

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.

\* \* \* \* \*

**A.P.E.**

L'A.P.E. è stata redatta dal CTU Geom. Dimitri Secondo iscritto all'albo dei certificatori energetici della Regione Liguria al numero di matricola 4054, emesso in data 06/03/2024 e valida fino al 31/12/2024, codice certificato 07202410094 ed è disponibile unitamente agli ulteriori allegati.

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'OFFERENTE**

Come da perizia, l'abitazione è ubicata in via Due Camini, 41, l'edificazione originaria è iniziata antecedente 1967 e completata nel 1977, (come dichiarato sulla pratica di sanatoria) tramite le seguenti pratiche edilizie: Concessione in Sanatoria P.E. n.124 prot. n.9608 del 28/11/1985 rilasciata il 19/04/2000 e Concessione in Sanatoria P.E. n.125 prot. n.4471 del 05/05/1986 rilasciata il 19/04/2000; si erge in numero di un piano fuori terra. La costruzione rilevata sul posto risulta parzialmente conforme alle concessioni rilasciate, in quanto vi è una porzione che non è stata indicata nelle pratiche di sanatoria. Sono presenti, inoltre, alcuni manufatti, non sanabili perché in contrasto con le normative che ne regolano il possibile accertamento di conformità. In generale l'edificio si trova in buone condizioni di manutenzione, non presenta lesioni strutturali sulla costruzione, né in copertura; La copertura a tetto a falde, la struttura portante pare in muri perimetrali in mattone pieno, ed è dotato dei primari impianti di urbanizzazione. L'ubicazione è in zona agricola e rimane all'interno di un ampio terreno di proprietà esclusiva. Il fabbricato è accessibile comodamente con automezzo, tramite accesso delimitato da cancello automatizzato su proprietà privata da via Due Camini, ha una bella vista molto aperta, si trova in posizione buona e soleggiata, in quanto non ha edifici di fronte che creano ombreggiamento diretto, ma la durata dell'irraggiamento solare non permane per l'intera giornata in quanto posta sul versante collinare esposto ad Est. Rimane a poco più di tre chilometri dal centro di Ventimiglia, cittadina di confine completa dei comuni servizi di zona, Banche, Ristori, Stazione ferroviaria, passeggiata mare e spiagge. La zona in esame non è asservita da autobus di linea, la fermata del Bus rimane a circa 600 metri percorrendo via Due Camini verso via Sant'Anna, il casello autostradale rimane a circa due Km percorrendo via Due Camini e poi percorrendo via Sant'Anna in direzione Ventimiglia. Finiture interne ed esterne

sufficienti. Porta di ingresso in legno, non blindata, tinteggiatura nelle stanze, piastrellata la zona cottura e piastrelle a parete nei w.c., pavimenti piastrellati, le porte interne in legno sono di discreta fattura. Gli infissi sono in alluminio e vetro doppio nel sub 2 e legno nel sub 1, le persiane, dove presenti, sono in alluminio, i bagni sono tutti dotati di finestra ed una camera di porta finestra. Sono presenti gli impianti idraulico, elettrico, riscaldamento, mancano però gli elementi radianti/termosifoni, la caldaia è posta esterna sul retro edificio, ma non si è potuto verificare se funzionante, priva di libretto di impianto e non si è potuto verificare la registrazione Caitel, è presente anche un mini impianto di climatizzazione caldo-freddo inverter con uno split in soggiorno, è presente un camino a legna con funzione di termocamino. Il terreno circostante è adibito in parte a piazzale e strada di accesso, in parte a corte, cortile e giardino. L'immobile ha una buona accessibilità molto comoda in quanto si arriva con l'auto vicino alla porta di casa. E' così composta, piano Terreno: ingresso/corridoio, soggiorno, cucinino con sala pranzo, disimpegno e w.c., due camere con bagno uno di questi è da ultimare, due piccoli ripostigli. Di seguito le superfici interne nette dei locali in mq: ing./corridoio 7,70 - cucina con sala pranzo 14,50 - soggiorno 15,50 - camera 11,50 con w.c. 2,70 - camera 15,65 con w.c. 4,00 (da terminare) - w.c. 2,20 - dis 4,40 (con accesso anche al giardino) - rip. 0,60 - rip. 0,80. - Superficie interna Netta somma (SIN): 79,55 mq - Superficie interna Lorda (SIL): 84,90 mq.

**Per ulteriori informazioni si rimanda ad una attenta lettura della perizia di stima.**

\* \* \* \* \*

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Come da perizia, il CTU NON risultano vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCERURA**

Come da perizia, il CTU ha rilevato le seguenti formalità che saranno cancellate a cura della procedura:

- ipoteca volontaria attiva concessa il 31/01/2007 con atto a Rogito Notaio Viale di Ventimiglia (nn. 136568/18709) e iscritta il 20/02/2007 (nn. 2101/354) derivante da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario;
- atto di pignoramento immobiliare trascritto il 15/10/2020 (nn. 7842/6000), che riguarda solamente gli immobili staggiti nella presente procedura.

#### **PER MAGGIORI INFORMAZIONI**

relative alla procedura esecutiva possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal **custode giudiziario: IFIR PONENTE S.R.L.**, con sede in Imperia (IM), via XXV aprile n. 130, tel. 0183-682138, indirizzo pec: [ifirponente@pec.ifirponente.it](mailto:ifirponente@pec.ifirponente.it), indirizzo e-mail: [visiteimmobili@ifirponente.it](mailto:visiteimmobili@ifirponente.it).

\* \* \* \* \*

## CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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 Marco Todaro, presso il suo studio in Sanremo (IM) Corso Mombello n. 50 – Scala A, piano 1.

- Tutti possono partecipare all'asta ad eccezione del debitore.
- Tutti i partecipanti alla gara d'asta potranno, entro 20 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, chiedere copia della *log* (trascrizione di tutti gli eventi attinenti alle operazioni di gara) previo pagamento dei diritti di cancelleria previsti.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- La vendita avviene a corpo e non a misura, pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- **La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i 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 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 da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, salvo diverso avviso.**
- È stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'immobile è stata redatta dal CTU Geom. Dimitri Secondo iscritto all'albo dei certificatori energetici della Regione Liguria al numero di matricola 4054, emesso in data 06/03/2024 e valida fino al 31/12/2024, codice certificato 07202410094.
- Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura.
- **Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.**
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- **L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita**, sul sito internet [www.tribunale.imperia.it](http://www.tribunale.imperia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), ferma restando la pubblicità sul portale nazionale delle vendite pubbliche (PVP) prevista dall'art. 161 quater disp. att.

c.p.c.

## DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto sono:

- **IRREVOCABILI** (salvo quanto disposto all'art. 571 c.p.c.);
- **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; **se mancano i dati anagrafici essenziali dell'offerente.**

\* \* \* \* \*

### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE:

- 1) Le offerte dovranno essere presentate entro la data e l'ora indicata nel presente avviso di vendita e potranno essere presentate **esclusivamente in via telematica**. In ogni caso, tutte le offerte dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara; qualora tale data cada in un giorno festivo ovvero di sabato, **le offerte dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente**. L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "*Offerta Telematica*" accessibile tramite apposita funzione "**Invia Offerta**" presente all'interno dell'annuncio dettagliato pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://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. In ogni caso **l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel circondario nel quale ha sede il Tribunale competente, o in alternativa indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata**; in mancanza le comunicazioni gli potranno essere fatte presso

la Cancelleria del Tribunale di Imperia.

- 2) **Assistenza per la presentazione dell'offerta telematica:** gli utenti potranno ricevere assistenza inviando una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto: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.
- 3) **L'offerta dovrà contenere:**
- a. 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 (**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 minorenn**e, 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, **purché 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.
- 4) All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta telematica, **UNA COPIA DEL DOCUMENTO DI IDENTITÀ DELL'OFFERENTE**, la copia della ricevuta del bonifico bancario effettuato sul conto corrente della procedura, al seguente codice IBAN: **IT22B010301050000000610536**, intestato a: "RGE N. 118/2020 Tribunale di Imperia", **per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto**. 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 corrente**

**indicato è causa di nullità dell'offerta** ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il bonifico dovrà contenere la descrizione nella **causale: "versamento cauzione"**. Al termine della gara, **i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari ed eventualmente del bollo virtuale previsto a coloro che non siano aggiudicatari.**

- 5) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto **È IRREVOCABILE**. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita, fatta avvertenza che si applicherà il disposto di cui all'art. 580 comma II c.p.c.
- 6) **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 del 2015 al delegato** incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri e spese sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione e comunque entro il termine di 15 giorni. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.
- 7) Salvo quanto precisato successivamente, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato **entro il termine massimo di giorni 60 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta**, mediante bonifico sul conto corrente della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN dell'Istituto Bancario indicato dal Giudice delle Esecuzioni, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.
- 8) In caso di istanza ex **art. 41 T.U.B.** avanzata dal creditore fondiario **ed espressamente autorizzata dal giudice delle esecuzioni, il delegato, ricevuto sempre l'intero saldo del prezzo, avrà cura di versare una quota pari fino all'85% del saldo prezzo al creditore fondiario trattenendo sul conto corrente acceso dalla Cancelleria la quota parte pari al 15%**. L'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario qualunque somma, sarà considerato **un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto**. Il professionista delegato richiederà al creditore fondiario il deposito di una nota riepilogativa del credito entro il termine di **venti giorni** dalla data di aggiudicazione. Qualora il credito vantato e precisato sia superiore alla quota dell'85% del saldo prezzo, il professionista delegato verserà solo la quota pari all'85%. Qualora invece il credito vantato e precisato sia inferiore a detta percentuale, il professionista verserà solo l'importo precisato dal creditore fondiario, lasciando la differenza sul conto corrente acceso dalla Cancelleria.
- 9) In caso di **mancato versamento** di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di

saldo del prezzo sia a 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 c.p.c. comma II, artt. 176 e 177 disp. att. c.p.c.**

- 10) Gli offerenti parteciperanno collegandosi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e seguendo le **indicazioni riportate nel "Manuale Utente"** disponibile all'interno del portale stesso. Le offerte presentate con modalità telematica saranno esaminate attraverso il portale e rese visibili agli offerenti innanzi al professionista delegato. **Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse**, il portale invierà a coloro che hanno presentato l'offerta in via telematica ed all'indirizzo PEC utilizzato per inviare l'offerta, le credenziali per accedere al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.
- 11) **Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita del G.E.**
- 12) L'aggiudicatario e/o assegnatario può concordare con il creditore pignoratorio o ipotecario **l'assunzione del debito** con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore ai sensi dell'art. 508 c.p.c.. Di tale circostanza si farà menzione nel decreto di trasferimento. Nel caso di assunzione del debito il Delegato alla vendita provvederà a limitare il versamento del prezzo secondo quanto stabilito dall'art. 585 secondo comma c.p.c.
- 13) l'eventuale richiesta di benefici fiscali ("prima casa" e/o "prezzo valore") con le relative dichiarazioni. N. B. la richiesta di agevolazione prima casa deve essere corredata – meglio se contestualmente all'offerta – dell'elencazione per esteso di tutti i requisiti e dichiarazioni, come previsti dalla Nota II-bis Art.1 Tariffa parte prima DPR.131/86 (qui il link: [https://def.finanze.it/DocTribFrontend/decodeurn?urn=urn:doctrib::DL:1993-05-22;155\\_art16](https://def.finanze.it/DocTribFrontend/decodeurn?urn=urn:doctrib::DL:1993-05-22;155_art16)).

\* \* \* \* \*

#### **MODALITA' DI DELIBERA SULLE OFFERTE**

##### **IN CASO DI OFFERTA UNICA (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, essa è senz'altro accolta.**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta **un'unica offerta inferiore nei limiti di un quarto del 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 c.p.c.**, 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 c.p.c.** 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 c.p.c., **il bene è aggiudicato all'unico offerente.**

#### **IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE (ART. 573 C.P.C.):**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi **nel termine di due minuti** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come determinato nell'avviso di vendita. Le offerte in aumento dovranno essere pari all'importo riportato sul presente avviso di vendita.

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

**Tra un'offerta in aumento e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di due minuti.** Le offerte in aumento effettuate dai partecipanti connessi al portale saranno rese visibili tramite il portale ai partecipanti medesimi.

**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 l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità. **Qualora non sia possibile individuare un'offerta più vantaggiosa, si procederà alla aggiudicazione a colui che avrà depositato l'offerta per primo.**

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero l'offerta più vantaggiosa ovvero la offerta 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 c.p.c., 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 c.p.c., 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 e delle spese sarà comunque quello sopra indicato 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 c.p.c., **dovrà dichiarare al professionista 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 da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente 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 del prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare, nella propria domanda di partecipazione, l'istituto di credito mutuante.

Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione specificherà 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.

In ogni caso il professionista delegato, entro due giorni, dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di diserzione ovvero di aggiudicazione allegando tutta la

documentazione a supporto, comprensiva dei log generati dal portale delle aste telematiche anche in caso di asta deserta.

#### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE**

Della vendita sarà data dal delegato pubblica notizia mediante:

- a. pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, della relazione di stima (e degli allegati) sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte; inserimento almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito [www.tribunale.imperia.it](http://www.tribunale.imperia.it) e sul portale nazionale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima (e degli allegati) redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
- b. pubblicazione almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte dell'**avviso di vendita per estratto** indicante i dati che possono interessare il pubblico, unitamente e cumulativamente ad altre procedure, su "La Riviera" e sulla rivista free press "Newspaper Aste – Tribunale di Imperia", nonché sul Social Media Marketing offerto da "Astalegale.net", di un avviso contenente tutte le informazioni relative all'immobile venduto e alle modalità di vendita.

#### **SI RENDE NOTO**

- che la partecipazione alle vendite giudiziarie **NON ESONERA** gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- che, visto l'art. 570 c.p.c., maggiori informazioni possono essere fornite dal Custode giudiziario a chiunque vi abbia interesse;
- 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 d'acquisto. Qualora non sia stata depositata istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c. Tale consenso deve essere manifestato in modo espresso e in forma scritta al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara. Il professionista delegato avrà cura di depositare entro le 48 ore successive la relativa documentazione nel fascicolo telematico;
- tutti gli adempimenti del processo esecutivo sono soggetti alla sospensione feriale ex art. 1 Legge n. 742 del 07/10/1969;
- che **è onere dell'interessato** 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;
- che è onere dell'interessato 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;

- che l'Avvocato Delegato, la parte esecutata ed il creditore precedente sono manlevati da qualsiasi responsabilità a riguardo.

\* \* \* \* \*

**LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA VALE COME IMPLICITA DICHIARAZIONE DI INTEGRALE CONOSCENZA ED ACCETTAZIONE DELLE CONDIZIONI DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVANO GLI IMMOBILI DESCRITTI NELLA PERIZIA DI STIMA, CON ESPRESSA MANLEVA DEL DELEGATO ALLA VENDITA DA OGNI FORMA DI RESPONSABILITA'.**

Il deposito telematico e la pubblicazione del presente bando, ai sensi degli artt. 490 primo comma e 492 secondo comma c.p.c., vale anche quale notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

Sanremo – Imperia, li 29 novembre 2024

Avv. Marco Todaro