

TRIBUNALE DI IMPERIA EX SANREMO
PROCEDURA ESECUTIVA N. 153/2012 R.G.E.
GIUDICE DOTT.SSA Martina BADANO

5° AVVISO DI VENDITA

Post Legge n. 80/2015

DI IMMOBILE SENZA INCANTO

L'Avvocato Giacomo SOTTOCASA con studio in Sanremo, C.so Garibaldi n. 189

- Vista l'ordinanza del Tribunale di Imperia del 25 novembre 2021 contenente la delega alla vendita del bene pignorato;
- Visti gli artt. 591 bis e 571 c.p.c.;

AVVISA

che l'immobile infra descritto è posto in vendita **senza incanto**

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

* * *

VENDITA SENZA INCANTO

che si terrà il giorno 12 marzo 2025 alle ore 16 per il "Lotto Unico".

Termine per la presentazione delle offerte: ore 12,00 del **giorno 11 marzo 2025**

La gara si svolgerà con la modalità della vendita "SINCRONA PURA"

(vendita senza incanto con eventuale gara in modalità sincrona telematica)

a seguito di provvedimento del G.E. sopra richiamato.

* * *

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, entro le ore 12,00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto, qualora tale data cada in un giorno festivo ovvero di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente e dovranno essere presentate in "via telematica" mediante il modulo ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite il portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it e più precisamente:

L'offerta telematica deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "Invia Offerta" presente all'interno dell'annuncio dettagliato pubblicato sul portale www.spazioaste.it.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" del soggetto che presenta l'offerta. In mancanza di tale apposita "PEC per la vendita telematica", l'offerta dovrà essere firmata digitalmente prima dell'invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero. Il Ministero della Giustizia mette a disposizione il "Manuale utente" contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Il Manuale è scaricabile direttamente dalla pagina iniziale del Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" (nonché sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'interno della sezione Documenti, sotto la voce "Portale delle vendite Pubbliche"). Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta quindi, onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile che il soggetto che presenta l'offerta inizi il processo di

inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Assistenza per la presentazione dell'offerta telematica: gli utenti potranno esclusivamente rivolgersi all'assistenza utilizzando il seguente numero telefonico:

02 800 300 21

per ricevere supporto tecnico e 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.

L'offerta dovrà contenere:

- a -

in caso di offerta presentata da persona fisica:

il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il regime patrimoniale per i coniugati, 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, 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; nonché l'eventuale dichiarazione di coloro che intendono avvalersi di agevolazioni fiscali (Prima Casa per i fabbricati, piccola proprietà contadina per i terreni ecc.) Nel caso in cui, al momento dell'offerta, l'offerente non abbia dichiarato la propria residenza o non abbia eletto domicilio nel Comune in cui ha sede l'immobile oggetto di procedura, le comunicazioni verranno fatte in Cancelleria.

- b -

in caso di persona giuridica

certificato di vigenza camerale in corso di validità (certificato della C.C.I.A.A.) dal quale risulti la costituzione della società o della diversa persona giuridica ed i poteri conferiti all'offerente; copia del documento di identità valido e del codice fiscale del legale rappresentante della società medesima (offerente) munito dei necessari poteri previsti dall'atto costitutivo o dallo statuto, nonché eventuali delibere che conferiscano i poteri necessari se non già previsti in altro atto; numero telefonico del rappresentante;

- c -

in caso di offerta a mezzo di procuratore speciale

copia del documento di identità valido del procuratore, copia del documento d'identità valido e codice fiscale dell'offerente, nonché procura notarile che dovrà essere allegata al verbale di aggiudicazione;

- d -

in caso di offerta a mezzo di procuratore legale (avvocato)

ai sensi dell'articolo 571 c.p.c. 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 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;

- e -

In caso di assegnazione a favore del terzo

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.

IN TUTTI I PRECEDENTI CASI OCCORRE INOLTRE INDICARE

= **il lotto** per il quale l'offerta è proposta, nell'ipotesi di più lotti ovvero i dati identificativi del bene;

= **la sintetica descrizione e i dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta;

= **l'indicazione del prezzo offerto** che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di **un quarto**;

= **il termine di pagamento del prezzo** e degli oneri tributari e delle spese che non potrà essere superiore al termine massimo di **giorni 60** dalla data di aggiudicazione;

= **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, degli allegati e dell'ordinanza di vendita.**

All'offerta dovrà essere allegata, in via telematica, una **fotocopia del documento di identità**, in corso di validità, dell'offerente, nonché la **copia della ricevuta del bonifico bancario** effettuato sul conto corrente della procedura presso la banca Monte dei Paschi di Siena, Filiale di Imperia, il cui **IBAN** è in appresso indicato, intestato a "**TRIBUNALE DI IMPERIA Rge n. 153/2012**", causale: versamento cauzione per un importo pari almeno al 10 per cento 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 indicato **è causa di nullità dell'offerta** ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il bonifico dovrà contenere la descrizione "versamento cauzione" nella causale. Dopo il 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.

Le **offerte di acquisto** presentate per la vendita senza incanto sono:

- **irrevocabili**, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.; 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'articolo 580 secondo comma c.p.c.**

- **inefficaci** se pervengono oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, 3^a c.p.c., se sono inferiori ai tre quarti del prezzo base di

Euro 8.198,09 ovvero ad Euro 6.148,57

o se gli offerenti non prestano cauzione con le modalità stabilite dal presente avviso.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari e spese conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. n. 227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori 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.

* * *

Le buste virtuali saranno aperte nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita. **Gli offerenti in via telematica** partecipano collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; le offerte presentate con modalità telematica saranno esaminate attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il Portale invierà a coloro che hanno presentato offerta in via telematica ed all'indirizzo PEC utilizzato per inviare l'offerta, le credenziali per accedere al portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

Salvo quanto disposto in appresso, 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 della procedura i cui estremi, ed in particolare sull'IBAN dell'Istituto Bancario indicato dal Giudice delle Esecuzioni nel presente avviso.

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 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 delle revoca dell'incarico ricevuto.

Il professionista delegato richiederà al creditore fondiario il deposito di una nota riepilogativa del credito entro il termine di 20 giorni dalla data di aggiudicazione. Qualora il credito vantato e precisato sia superiore alla quota dell'85% del saldo prezzo, il professionista 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.

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. secondo comma artt. 176 e 177 disp. Att. C.p.C.**

I partecipanti alla gara in modalità "telematica" parteciperanno collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del portale stesso. Le offerte presentate con modalità telematica saranno esaminate attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al 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 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 in questa ordinanza.

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 **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 a:

- **euro 1.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 50.000;**
- euro 2.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 100.000;
- euro 3.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 150.000;

- euro 4.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 250.000;
- euro 6.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 400.000;
- euro 8.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 600.000;
- euro 10.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 800.000;
- euro 12.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 1.000.000;
- euro 15.000 per immobili posti in vendita ad un valore oltre ad euro 1.000.000.

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 presenti innanzi al delegato.

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 una 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, la 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 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", oppure in caso in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà seguire le modalità riportate ai punti "d" ed "e" del presente avviso.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare, nella propria domanda di partecipazione,

l'Istituto di credito mutuante.

Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma C.p.C. nel decreto di trasferimento verrà inserita apposita dicitura prevista all'ordinanza di vendita.

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.

* * *

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 (P.V.P.) almeno 45 gg. 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 e sul portale nazionale www.astalegale.net unitamente a copia della presente ordinanza 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, e beneficerà della pubblicazione tramite la campagna Social Media marketing offerta dal Astalegale.net

* * *

CONDIZIONI GENERALI

Si dà atto:

= che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", 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;

= che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti 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;

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

= che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura, **salvo diverso avviso**;

= che non è stata rilasciata l'Attestazione di Prestazione Energetica dei beni in quanto non necessaria;

= 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, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal nominato Custode a chiunque vi abbia interesse;

= che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

= che 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 e www.astalegale.net, ferma restando la pubblicità sul portale nazionale delle vendite pubbliche (P.V.P.) prevista dall'articolo 161 quater att. C.p.c.;

= che maggiori informazioni possono essere fornite dal custode ("**IFIR Ponente S.r.l.**" infra citato) a chiunque vi abbia interesse.

DATI CONCERNENTI IL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE POSTO IN VENDITA

LOTTO UNICO

(indicato quale Lotto 2 nell'ordinanza R.G. 2869/2015)

(piena proprietà 1000/1000)

Immobili siti nel Comune di MOLINI DI TRIORA (IM), Località "Casoni Aigovo", Frazione "AIGOVO", area posta al centro della Valle Argentina, tra Carpenosa e l'abitato di Aigovo e più dettagliatamente:

- A -

in Via Casoni n. 4, Località Rudei (indicazione mappa catastale), nel fabbricato disposto su due piani, costituito da struttura portante in muratura di pietrame a vista, orizzontamento interpiano in legno composto da travi e tavolato, copertura a tetto a due falde con struttura in legno e manto in cotto (suddiviso in: piano terra con superficie lorda mq. 32 circa e superficie netta mq. 21 circa e piano primo avente superfici simili al piano terra. Il piano terra ha pavimento in terra battuta, suddivisione interna precaria in legno, porta di accesso dotata di serramento in metallo, bucatiera di illuminazione lato sud; il piano primo presente pavimento in tavolato, bucatiera di illuminazione verso est, porta di accesso dotata di serramento in metallo, soffitto costituito dall'intradosso della copertura a tetto; il tutto come riportato sulla perizia datata 12/4/2019 Pagg. 15 e 16);

e più precisamente:

- vano ad uso magazzino con antistante corte catastalmente graffata, confinante con muro perimetrale su strada pubblica, mappale 253, mappale 251, mappale 473 del Foglio 61, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Molini di Triora al **Foglio 61, mappali 473 sub 3 e 254 sub 1 tra loro graffati**, Via Casoni di Aigovo n. 4, piano T, ZC Unica, Cat. C/2, classe 1, consistenza mq. 21, superficie mq. 32, RC. Euro 26,03;
- vano ad uso magazzino, posto al piano 1° confinante con muro perimetrale su strada pubblica, mappale 253, mappale 251 e mappale 473, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Molini

di Triora al **Foglio 61, mappale 254 sub 2**, Via Casoni di Aigovo n. 4, piano 1, ZC Unica, Cat. C/2, classe 1, consistenza mq. 22, superficie mq. 32, RC. Euro 27,27;

Ai fini di una più corretta cronistoria catastale si precisa quanto segue:

** sulle formalità pregiudizievoli sono stati citati i mappali 254 e 473 senza subalterni;

** relativamente ai suddetti mappali è stato presentato in Catasto a) Tipo Mappale mediante il quale si è proceduto sia all'aggiornamento del perimetro del fabbricato mappale 473 rispetto al contiguo 255, sia alla fusione dei preesistenti mappali 473 - 474 e 475 - ormai superflui - e 476 - corte - nell'unico mappale 473); b) DOCFA relativo al mappale 254 mediante il quale il Tecnico ha proceduto alla fusione di parte della corte, già mappale 476 (ora 473 sub 3) con il piano terra del mappale 254 (ora sub 1) e la conseguente suddivisione del fabbricato mappale 254 in due subalterni il numero 1 ed il numero 2).

(Vedasi perizia datata 24/9/2020 Pag. 2).

- B -

In Strada Vicinale dell'Isola e dei Carani, attraverso un viottolo pedonale, si raggiungono gli immobili infra descritti, costituiti da due porzioni di fabbricati rurali e dal sedime di un fabbricato, demolito alla data della perizia, inaccessibili a causa della folta vegetazione che li ricopre occupando anche parte della via retrostante e la corte comune mappale 320, posta sul lato sud. I suddescritti immobili risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Molini di Triora, al **Foglio 61,**

* **mappale 322 sub 2** fabbricato diruto senza superficie né reddito, con diritto alla corte mappale 299 ed agli accessi mappali 320 - 325 e 326 sub 1 del Foglio 61;

* **mappale 323 sub 1** fabbricato diruto senza senza superficie né reddito, con diritto agli accessi mappali 320 e 325;

* **mappale 324** fabbricato diruto di mq 19 senza reddito, con diritto alla corte mappale 299 ed agli accessi mappali 320 - 325 e 326 sub 1 del Foglio 61;

(Per quanto sopra vedasi perizia del 12/4/2019 Pag. 18)

Il CTU precisa (**nella perizia datata 12/4/2019 pag. 19**) che le suddette variazioni hanno riclassificato gli immobili quali fabbricati diruti e per quanto concerne il mappale 324 il Catasto, con la variazione, ha anche modificato la mappa catastale eliminando la campitura grigia corrispondente alla presenza di un edificio riportandola alla coloritura bianche dei terreni.

- C -

In Strada Vicinale dell'Isola e dei Carani, terreni ai quali si accede a mezzo tracciato pedonale e da successivo breve tratto di ciottolo attraverso la proprietà di terzi, costituenti unico corpo posti sul versante collinare in prossimità dei fabbricati sopra descritti, e più dettagliatamente:

* la porzione ad est (costituita dai mappali 318 - 403 e parte di circa mq. 930 del mappale 111, dato indicativo dedotto dal raffronto fra mappa catastale e riprese satellitari) direttamente sottostante al gruppo di edifici della Località Carani Inferiore è coltivata per buona parte ad uliveto con terrazzamenti sostenuti da muri a secco secondo la tradizionale sistemazione ligure, in parte crollati;

* la porzione ad ovest costituita dalla restante parte del mappale 111 (per circa mq. 840), unitamente ai mappali 313 e 315 per intero, è destinata a bosco per quanto è stato possibile visionare dall'esterno a causa dello stato di abbandono e della vegetazione infestante.

A monte della porzione est è situato il mappale 298, già fabbricato rurale diruto, in oggi ridotto

ad area e censito negli atti catastali quale fabbricato diruto a seguito di variazione del 29/6/2017 con contestuale modifica mappa con eliminazione della porzione già occupata dal sedime del preesistente edificio

* il mappale 111 è censito quale seminativo, ma risulta in parte coltivato ad uliveto ed in parte può considerarsi bosco;

* il mappale 313 è censito quale seminativo, ma l'attuale destinazione è bosco o simile;

* il mappale 315 è bosco misto;

* i mappali 318 e 403 sono censiti quali uliveto;

* il mappale 298 è censito quale fabbricato diruto;

* il mappale 249 è posto sul versante nord sottostante la Località Rudei in prossimità del rio di Tare e Doglione, trattasi di terreno in unico corpo in forte pendenza, privo di accessi carrabili ma solo pedonali fra il tracciato della strada vicinale Rudei ai Megge, l'alveo del torrente sopra citato e in prossimità della via Costa, in oggi destinato a bosco, catastalmente risulta castagneto da frutto.

(Vedasi perizia del 12/4/2019 Pagg. 19 e 20, con l'avvertenza che sulla perizia a pag. 19 è stato erroneamente indicato il mappale 288, anziché correttamente il mappale 298).

Detti immobili risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Molini di Triora, al **Foglio 61, mappali:**

* **111** seminativo di mq. 1770, classe 1, RD. Euro 6,40, RA. Euro 9,14,

* **313** seminativo di mq. 719, classe 1, RD. Euro 2,60, RA. Euro 3,71,

* **315** bosco misto di mq. 145, classe 1, RD. Euro 0,04, RA. Euro 0,01,

* **318** uliveto di mq. 469, classe 1, RD. Euro 1,33, RA. Euro 1,21,

* **403** uliveto di mq. 200, classe 1, RD. Euro 0,57, RA. Euro 0,52,

* **298** fabbricato diruto di mq. 80, senza reddito

* **249** castagneto da frutto di mq. 3496, classe 2, RD. Euro 2,71, RA. Euro 1,62

OCCUPAZIONE - Circa lo stato di occupazione il CTU non riferisce alcunchè

SPESE CONDOMINIALI - Non esistono spese condominiali.

PROVENIENZA:

Gli immobili suddescritti sono pervenuti in capo alla parte eseguita in dipendenza dei seguenti titoli:

* successione paterna apertasi in data 8 agosto 1995, devoluta in forza di legge, giusta denuncia di successione registrata a Sanremo in data 25 gennaio 1996 al n. 38 volume 818, trascritta a Sanremo in data 24 gennaio 1997 ai numeri 615/538, (a favore della parte eseguita in ragione di 1/5 - intero in capo al de-cuius dei mappali 254 - 473 - 313 - 403 - 249 - 322 sub 2 e 323 sub 1);

* successione paterna sopra richiamata (a favore della parte eseguita in ragione di 1/15 - della quota di 1/3 in capo al de-cuius dei mappali 111 - 298 - 315 - 318 e 324);

* successione materna apertasi in data 4 giugno 1998, devoluta in forza di legge, giusta denuncia di successione registrata a Sanremo in data 30 novembre 1998 al n. 55, volume 874 e trascritta a Sanremo in data 16 marzo 2001 ai numeri 2209/1666 (a favore della parte eseguita in ragione di 2/15 - della quota di 2/3 dei mappali 111 - 298 - 315 - 318 e 324);

* successiva ordinanza divisionale del Tribunale di Imperia in data 22 marzo 2021, rep. N. 2869, trascritta a Sanremo in data 21 maggio 2021 ai numeri 4927/4000, mediante la quale, i beni in

oggetto sono stati assegnati per l'intera piena proprietà in capo alla parte esecutata).

CERTIFICAZIONE 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 dell'art. 13 del Decreto Legislativo n. 28 del 03 marzo 2011 in vigore dal 29 marzo 2011 ed ai sensi della LEGGE REGIONE LIGURIA n. 22 del 29 maggio 2007 e successive modifiche ed integrazioni, le parti, interessate all'assegnazione dei diritti immobiliari in oggetto, espressamente avvertite dall'avvocato delegato dovranno, **prima della presentazione dell'offerta**:

- a) visitare, compatibilmente alla disponibilità di fatto degli immobili ed ispezionare i beni pignorati,
- b) accettare di voler acquistare quanto pignorato nello stato in cui ora si trova;
- c) Il CTU **non ha redatto** l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto non necessario nel caso specifico;
- d) **per quanto concerne gli impianti si fa ampio rimando alle perizie allegate**
- e) manlevare l'avvocato delegato e le parti da qualsiasi responsabilità al riguardo.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA MENZIONI URBANISTICHE, ai sensi della legge n. 47/85 e del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e/o integrazioni. Dall'esame della perizia risulta che i vani ad uso magazzino costituiscono parte di un fabbricato edificato in epoca anteriore al giorno 1 settembre 1967 e che dopo tale data non sono state eseguite opere che necessitassero di autorizzazioni edilizie; i fabbricati rurali di cui residua solo il sedime, sono stati comunque edificati anteriormente al 1 settembre 1967.

Il CTU dichiara altresì, nella perizia datata 12/4/2019 a Pag. 28, che da ricerche effettuate presso il Comune di Molini di Triora non è emersa alcuna pratica edilizia relativa all'immobile censito al Catasto Fabbricati e/o alle opere eseguite al suo interno per cui deve prevedersi sicuramente la presentazione di una comunicazione inizio lavori in sanatoria ex comma 5 dell'art. 6bis del DPR 380/2001 e s.m.i. comportante il versamento di una sanzione di Euro 1.000,00 oltre Euro 100,00 per diritti di segreteria, oltre oneri tecnici per gli elaborati progettuali di circa Euro 1.500,00 comprensivo di CPA e IVA come per legge, per complessivi Euro 2.600,00 circa. (Detto importo è stato dedotto dal valore del fabbricato, come si evince da perizia del 5/3/2020).

Per il solo fabbricato mappali 473 - 474 e 475 sussiste un ampliamento eseguito successivamente ai primi decenni del 1900 ma non anteriore al 1996 (probabilmente anni '60) e sono state eseguite opere interne successivamente al 1996. Il ripetuto fabbricato avrebbe potuto beneficiare delle sanatorie citate in quesito qualora l'ampliamento fosse stato eseguito prima delle date di riferimento e, limitatamente alle opere interne da ritenersi eseguite dopo il 1996, avrebbe potuto beneficiare della normativa di cui al quesito risalente al 2003.

Il CTU, in perizia riporta quanto in appresso: *"Per quanto attiene la sanatoria gli immobili ed opere abusive lo scrivente ha già riferito nei precedenti capitoli delle informazioni assunte presso gli Uffici Comunali ed i relativi costi. Non dovrebbero sussistere allo stato problematiche di non sanabilità per i motivi già esposti in precedenza ed in merito alle opere eseguite in assenza di titoli edilizi non risultano emessi ordini di demolizione per cui non devono quantificarsi oneri economici di sorta. Non risulta l'esistenza di dichiarazioni di agibilità dei fabbricati anche stante l'epoca remota di costruzione."* **(Vedasi perizia del 12/4/2019 Pag. 34).**

Per quanto concerne i terreni, il CTU che dichiarato, nella perizia datata 12/4/2020 di aver acquisito il certificato di destinazione urbanistica e di averlo allegato sub 40. La perizia precedente, in data 28 novembre 2014, ha indicato i medesimi ricadenti in Zona "E3" agricola. Comunque, in caso di aggiudicazione, dovrà essere richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato a cura del delegato e con spese a carico della procedura.

Ai sensi dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., in caso di insufficienza delle suddette notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46 comma 1 del citato D.P.R. n. 380/01 ovvero di cui all'art. 40 secondo comma della Legge 47/85, l'assegnatario con l'ausilio di consulente di propria fiducia potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 c.5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40, c.6, della citata legge 47/85.

Inoltre il CTU afferma che le planimetrie catastali coincidono con lo stato dei luoghi.

VINCOLI - Dalla perizia del C.T.U. NON Risultano evidenziati VINCOLI

Il tutto come meglio descritto nelle perizie del CTU alle quali si fa pieno rimando e che vengono inserite sul canale della pubblicità immobiliare, corredate di foto, planimetrie e quant'altro redatto dal perito.

Indicazione dell'IBAN della procedura esecutiva in oggetto:

Conto corrente acceso presso l'Istituto Monte dei Paschi di Siena, filiale di Imperia, IBAN: **IT47 C010 3010 5000 0000 0615 105**

CUSTODE dei beni pignorati ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c. è l'"***IFIR Ponente S.r.l.***" con sede in Imperia, Via XXV Aprile n. 130, telefono: 0183 - 682138, Mail visiteimmobili@ifirponente.it" nella persona dell'Amministratore Unico Sig. Barberis Alberto, a chiunque vi abbia interesse.

CAUZIONE - Le somme depositate per cauzione saranno rimborsate al termine della gara agli aventi diritto non assegnatari.

In caso di inadempimento totale o anche solo parziale alle formalità di cui sopra, l'avvocato delegato, previo provvedimento del Giudice delle Esecuzioni, tratterà la cauzione a titolo di multa ai sensi degli articoli 574 u.c. e 587 c.p.c.

SALDO PREZZO - L'intero prezzo, dovrà essere versato a mezzo:

- bonifico a favore di Proc. Esec. RGE n. 153/2012 del Avv.to Giacomo Sottocasa alle coordinate bancarie **indicate nel presente avviso**, entro il **termine indicato nell'offerta dall'aggiudicatario e comunque non oltre 60 giorni dalla data di vendita** e detto prezzo sarà determinato facendo la differenza tra il prezzo dell'assegnazione e quanto già versato a titolo di cauzione; l'ammontare residuo verrà comunicato dal professionista delegato entro **20** (venti) giorni dal verbale di aggiudicazione.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione 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 del prezzo. 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 della procedura sul seguente alle coordinate bancarie **indicate nel presente avviso**.

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 G.E. dichiarerà **la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione e fatta salva l'applicazione dell'art. 587 secondo comma c.p.c, artt. 176 e 177 disposizioni attuative c.p.c.**

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 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 %.**

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare, nella propria domanda di partecipazione, l'istituto di credito mutuante.

Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'**art. 585 ultimo comma c.p.c.**

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

SPESE - Sono a carico dell'assegnatario tutte le spese di assegnazione (bollo, registrazione, trascrizione, catasto e le altre formalità previste dalla legge).

AI FINI FISCALI - Il decreto di trasferimento sconterà le imposte di registrazione, trascrizione e voltura ad aliquota normale.

In caso ne ricorrano i presupposti, la parte aggiudicataria potrà avvalersi delle agevolazioni spettanti agli iscritti alla "Piccola Proprietà Contadina" o comunque iscritti ad albi similari.

PUBBLICITA' - Del presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. verrà data pubblicità "*ut supra*"

NOTIFICHE - Qualora vi fossero creditori ipotecari iscritti non intervenuti il presente avviso, ai sensi dell'art. 498 C.P.C., verrà notificato agli stessi.

LOTTO UNICO

Prezzo base Euro 8.198,09

Aumenti minimi (in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.) **Euro 1.000,00**

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Per maggiori e più dettagliate informazioni sull'asta, gli interessati potranno rivolgersi allo studio del delegato Avv.to Giacomo Sottocasa con studio in Sanremo, C.so Garibaldi n. 189, p. 4°

- inviare E-Mail direttamente al sito esecuzioni@studiosottocasa.it oppure

- telefonare allo: 0184-500825 -- fax 0184- 575145 .

Per informazioni su stato occupazionale, eventuali contratti di locazione in essere, spese condominiali ecc., nonché per appuntamenti per visitare gli immobili, gli interessati potranno rivolgersi all'Ufficio del custode: "IFIR Ponente S.r.l." con sede in Imperia, Via XXV Aprile n. 130, telefono: 0183 - 682138, Mail "visiteimmobili@ifirponente.it"

Sanremo (IM), 18 novembre 2024

L'avvocato delegato

Giacomo Sottocasa