

**TRIBUNALE DI IMPERIA**  
**Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 69/2023**  
**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Martina BADANO**  
**AVVISO DI FISSAZIONE VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA**  
**PURA DI IMMOBILI SENZA INCANTO**

Il professionista Delegato alla vendita, Avv. Andrea Artioli,  
con studio in Sanremo (IM), Via Volta n. 195 – tel. 0184-531037/543533 – fax: 0184/597162  
– indirizzo email: andrea.artioli@studiolegalesanremo.it – pec:  
andreaartioli@pec.avvocatisanremo.it,  
- vista l'ordinanza di delega alle operazioni di vendita emessa dal G.E. Dott.ssa Martina  
Badano del 08/10/2024, comunicata in pari data ed il relativo verbale di accettazione  
dell'incarico datato 08/10/2024 e depositato il 09/10/2024;  
- visti gli artt. 591 bis, 570, 571 e 576 c.p.c. nonché l'art. 24 del D.M. 32/2015

**AVVISA**

**che l'immobile pignorato *infra* descritto oggetto della presente procedura verrà posto in  
vendita mediante ASTA TELEMATICA CON**

**MODALITA' SINCRONA PURA e che la vendita avrà luogo**

**IL GIORNO 20 MARZO 2025 ALLE ORE 15,30 in modalità telematica**

presso lo studio del Professionista delegato corrente in Sanremo (IM), Via Volta 195,  
mediante collegamento da remoto tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

**Entro il termine di presentazione delle offerte telematiche del 19/03/2025 alle ore 12,00**

ogni offerente dovrà provvedere tassativamente a disporre bonifico irrevocabile sul Conto  
Corrente acceso presso l'Istituto bancario Monte dei Paschi di Siena, filiale di Imperia,  
intestato a “*Tribunale di Imperia Immo RGE 69-2023*” IBAN IT  
**3810103010500000000663326** di un importo (al netto delle spese bancarie) pari almeno al  
10% del prezzo offerto per ciascun Lotto della presente procedura alla cui Asta intenda  
partecipare. Bonifico che dovrà risultare accreditato entro il termine per la presentazione delle  
offerte.

Nella causale dell'ordine di bonifico dovranno essere precisati la dicitura “versamento  
cauzione”, i dati anagrafici dell'ordinante ed il Lotto a cui il bonifico si riferisce. In caso di  
partecipazione all'Asta per più Lotti si dovranno eseguire bonifici distinti per ogni Lotto.

Il mancato accredito del bonifico determinerà la nullità dell'offerta e l'offerente non avrà  
diritto ad alcun rimborso delle spese e/o oneri sostenuti.

La copia contabile dell'ordine di bonifico dovrà essere allegata alla busta telematica  
contenente l'offerta, la quale dovrà essere depositata nel termine di seguito indicato.

**Entro il medesimo termine delle ore 12,00 del 19/03/2025** ogni offerente dovrà provvedere  
ad inoltrare **ESCLUSIVAMENTE in via telematica** busta elettronica mediante il modulo  
ministeriale “Offerta Telematica” accessibile tramite il portale del gestore della vendita  
telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

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 e i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad 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.

Per ogni domanda dovrà essere stata previamente assolta l'imposta di bollo di Euro 16,00 mediante versamento con le modalità previste sul sito <https://pst.giustizia.it>.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE:**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12,00 del giorno 19/03/2025, precedente all'esperimento della vendita, mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato "Offerta Telematica" reperibile all'interno del portale ministeriale <https://venditepubbliche.giustizia.it> oppure dal sito <https://pvp.giustizia.it>.

Si consiglia di prendere visione del **manuale utente** prima di predisporre l'offerta.

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita. Le offerte di acquisto, nel termine sopraindicato, dovranno essere depositate per via telematica all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

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.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato alla Vendita all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e nell'area messaggi personale disponibile sul portale. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al Portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti alla procedura. È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

#### **PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA:**

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <https://pvp.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire, inoltre, attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

In particolare il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali. Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere obbligatoriamente in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema.

Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento non superiore a 60 giorni o ad altro termine inferiore, indicando inoltre i dati

identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

L'offerente deve allegare semplice autocertificazione dalla quale risulti il suo stato civile, in caso l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dovrà indicare nella medesima dichiarazione, i dati anagrafici del coniuge (nome, cognome e codice fiscale) allegandone la fotocopia della carta di identità fronte retro e del codice fiscale, in caso l'offerente in comunione legale con il coniuge voglia escludere il bene dalla comunione legale dovrà sottoscrivere apposita dichiarazione prevista dall'art. 179 ultimo comma c.c. da allegare all'offerta. Anche il coniuge escluso dovrà sottoscrivere apposita dichiarazione prevista dall'art. 179 ultimo comma c.c., da allegare all'offerta.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà procedere a:

- firmare digitalmente l'offerta, prima di confermarla nel caso non si avvalga di una PEC autorizzata dai Gestori (PEC-ID) per l'invio dell'offerta completa e criptata al Ministero della Giustizia;
- confermare direttamente l'Offerta qualora si avvalga di una PEC autorizzata dai Gestori (PEC-ID).

Il sistema invia una mail alla PEO o alla PEC, come scelto dal presentatore, con i dati (link e chiave) per recuperare l'offerta, inserita e salvata in un'area riservata, ed inoltre genera l'Hash associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale.

Il file offerta è del tipo offerta\_XXXXXXXXXX.zip.p7m e va inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, unitamente alla ricevuta di pagamento del bollo telematico da euro 16,00.

L'offerta è **inammissibile** se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di **euro 16,00** pagata in modalità telematica accedendo al portale giustizia: <http://pst.giustizia.it> alla voce "Nuovo richiesta di pagamento" nella sezione "impronta del documento" è necessario:

- indicare il codice Hash per il pagamento del bollo digitale dell'offerta;
- inserire il file "BolloHash.xml" ricevuto come allegato alla mail di recupero dell'offerta.

### **Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.**

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

### **PRECISAZIONI:**

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla

legge – dovranno formulare le offerte **irrevocabili** di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra specificato, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 571 c.p.c. L'offerente è quindi colui che formula l'offerta, mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive ed invia l'offerta. Pertanto:

1. **l'offerente che intende partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono)**, dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria; dunque, dovrà munirsi di indirizzo pec e firma digitale;
2. **se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono)**, il presentatore ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
3. **nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente:**

- se uno degli offerenti provvede a firmare ed inviare telematicamente l'offerta, gli altri offerenti dovranno rilasciare procura speciale, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, all'offerente presentatore ai sensi dell'art. 12 comma 5 ultimo periodo D.M. 32/15;

- se nessuno degli offerenti è in grado di firmare e trasmettere l'offerta, allora tutti gli offerenti dovranno rilasciare procura speciale, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, ad un procuratore legale (avvocato) sempre ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

#### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla presente procedura le cui coordinate sono indicate nella precedente sezione.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato tempestivamente e, nel rispetto del termine per la presentazione dell'offerta telematica.

Si precisa che in caso di mancato tempestivo versamento della cauzione ed in particolare qualora il giorno della vendita telematica non sia possibile riscontrare l'accredito della somma sul conto corrente della procedura, l'offerta verrà dichiarata nulla e, pertanto inammissibile ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Si invitano, pertanto, gli offerenti ad effettuare l'accredito in maniera tempestiva e tenendo in considerazione che l'accredito della cauzione debba avvenire entro il giorno precedente la data fissata per la vendita.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: “versamento cauzione” i dati anagrafici dell'ordinante ed il Lotto a cui il bonifico si riferisce. In caso di partecipazione all'Asta per più Lotti si dovranno eseguire bonifici distinti per ogni Lotto.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

### **ASSISTENZA PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA:**

Per ricevere assistenza l'utente potrà rivolgersi al Punto Informativo Vendite Giudiziarie istituito presso il Tribunale – Cancelleria Esecuzioni immobiliari, aperto dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00, 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'utente potrà inoltre inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

\*\*\*

### **CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA :**

**Le offerte di acquisto** sono:

- 1) **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 in applicazione del disposto di cui all'art. 580 comma 2 cpc;
- 2) **inefficaci** se pervengono oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, 3° c.p.c., e/o se sono inferiori di oltre un quarto al prezzo determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. o se gli offerenti non prestano cauzione con le modalità stabilite dal presente avviso ovvero in misura inferiore al 10% del prezzo offerto.

### **All'interno della busta elettronica dovranno essere inseriti i documenti di seguito indicati:**

-A-

**apposita domanda per offerta senza incanto debitamente sottoscritta** rispetto alla quale deve essere stata assolta l'imposta di bollo nella misura di € 16,00.

Tale domanda dovrà contenere necessariamente:

- le generalità anagrafiche complete dell'offerente (persona fisica) o i dati societari (in caso di offerta presentata da società o altra persona giuridica) ;

NB: 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;

- il codice fiscale;

- l'indicazione dello stato civile e, per i coniugati, il regime patrimoniale (in caso di comunione legale dei beni occorrerà indicare i corrispondenti dati anagrafici del coniuge);

NB: (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);

- l'indicazione della residenza e domicilio, la professione, un recapito telefonico ed in indirizzo di posta elettronica ordinaria e certificata del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);

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

- il prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto (c.d. “prezzo minimo d’asta”), a pena di inefficacia dell’offerta, indicato nel presente avviso di vendita;

- il termine entro il quale l’offerente intende, in caso di aggiudicazione, versare il saldo del prezzo, oneri tributari, e le spese e/o oneri accessori che non potrà essere superiore al termine massimo di **giorni 60 (SESSANTA) dalla data di aggiudicazione**;

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

-sintetica descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta;

**N.B.** Qualora la vendita riguardi contemporaneamente più beni omogenei tra loro divisi in Lotti separati (ad esempio più box, più posti auto, più cantine, etc. etc.) che vengono staggiti contemporaneamente, l’offerente potrà presentare una sola domanda per tutti i Lotti omogenei dichiarando però di volerne acquistare uno solo. Qualora i beni omogenei avessero valori d’asta differenti, l’offerta non potrà essere inferiore al valore d’asta più alto, eventualmente decurtato nella misura di un quarto. In caso di aggiudicazione di uno dei lotti non sarà obbligatorio l’acquisto degli altri;

- l’eventuale richiesta di benefici fiscali (c.d. prima casa e/o prezzo valore) con le relative motivazioni, salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo.

**N.B.** 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 domanda di partecipazione, l’istituto di credito mutuante.

#### **-B-**

In caso di persona fisica si dovrà allegare copia del **documento di identità** valido e **codice fiscale** dell’offerente, **a pena di inammissibilità della offerta** ;

In caso di minore di età l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e si dovrà allegare la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare, **a pena di inammissibilità della offerta**;

In caso di persona non appartenente all’Unione Europea dovrà essere allegato copia del permesso di soggiorno in corso di validità, **a pena di inammissibilità della offerta**;

In caso di offerta presentata da società o da altra persona giuridica si dovrà allegare **certificato di vigenza** camerale, in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società o della diversa persona giuridica ed il poteri conferiti all’offerente, copia **documento di identità** valido e del **codice fiscale** del legale rappresentante della società medesima (offerente), **a pena di inammissibilità dell’offerta**;

In caso di offerta a mezzo di procuratore speciale si dovrà allegare **copia del documento di identità** valido del procuratore, copia del **documento di identità** valido e **codice fiscale** dell’offerente, nonché procura notarile, **a pena di inammissibilità dell’offerta**;

In caso di offerta a mezzo di procuratore legale (avvocato) ai sensi dell’art. 571 c.p.c. il procuratore dovrà dichiarare al delegato nei **tre giorni successivi all’aggiudicazione**, il nome della persona per la quale ha fatto l’offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autenticata della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa. Entro il medesimo termine la persona per la quale è stata presentata l’offerta dovrà far pervenire al delegato alla vendita i propri documenti anagrafici.

In difetto la aggiudicazione si perfezionerà direttamente in capo al procuratore legale. Nell'ipotesi in cui **il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo**, questi 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 ogni caso l'offerente**, ai sensi dell'art. 174 R.D. 18.12.1941, dovrà **dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel circondario nel quale ha sede il Tribunale competente**, in mancanza le comunicazioni gli potranno essere fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Imperia.

-C-

**Distinta del Bonifico (documentazione attestante il versamento / copia contabile)** dell'importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, (da imputarsi a titolo di **cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto**) eseguito sul conto corrente della procedura nel termine sopraindicato. Sulla distinta dovrà figurare il numero di CRO o altro numero identificativo bancario, facendo presente che il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed **è ad esclusivo carico dell'offerente entro il termine per la presentazione delle offerte.**

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.

L'ordine di bonifico in restituzione delle cauzioni versate da coloro che non risulteranno essere aggiudicatari del Lotto, verrà disposto **entro il giorno 30/03/2025**.

Si precisa che il deposito cauzionale è improduttivo di interessi e che la sua restituzione avverrà mediante bonifico bancario sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria Domanda di partecipazione all'Asta Telematica. I costi di tale bonifico verranno addebitati all'offerente e, quindi, decurtati dalla stessa cauzione versata.

-D-

**Ricevuta del pagamento** dell'imposta di bollo di Euro 16,00 per ogni domanda di partecipazione alla vendita versata mediante modalità telematica, sia in formato pdf che in formato xml.

(\*.\*.\*)

**Il giorno 20/03/2025 alle ORE 15,30 si procederà all'apertura delle Buste Elettroniche pervenute al sottoscrittore Delegato alla Vendita per il tramite del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).**

**Verranno, quindi, individuate le offerte valide ed efficaci alla presenza degli offerenti.** Gli offerenti partecipano all'asta pubblica 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 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](http://www.spazioaste.it) e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Il delegato professionista provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto dal presente avviso di vendita e dall'ordinanza di delega.

Si rende noto che 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.

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Sull'offerta l'Avvocato Delegato sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

• **In caso di assenza di offerte valide:**

Qualora non siano state depositate nemmeno istanze di assegnazione da parte dei creditori, si chiuderà l'asta in vista, se ne ricorrono i presupposti, dell'emissione di un nuovo Avviso di Vendita in conformità a quanto disposto nell'Ordinanza di Delega.

• **In caso di unica offerta valida (art. 572 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:

- a) 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);
- b) 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;
- c) 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 valide (art. 573 cpc):**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà con la Gara tra gli Offerenti sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **2 (DUE) MINUTI** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come determinato nel presente avviso.

La gara, che si svolgerà con 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 Delegato al termine dell'esame delle offerte a tutti gli offerenti ammessi alla Gara. Tra una offerta in aumento e la successiva potrà trascorrere un **tempo massimo di 2 (DUE) minuti**. Le offerte in aumento effettuate dai partecipanti presenti

innanzi al Delegato saranno riportate nel Portale a cura del Delegato e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

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 Delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto **l'offerta più vantaggiosa.**

Nell'individuare la 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 allagata 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:

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

b) qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art. 588 cpc, il bene è 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 (sessanta) giorni** ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

**Non verranno, in ogni caso, 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 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.**

### ASSUNZIONE DI DEBITI:

L'aggiudicatario e/o l'assegnatario può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore ai sensi dell'art. 508 cpc. 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 alla parte del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti secondo quanto stabilito dall'art. 585 secondo comma c.p.c.

\*\*\*\*

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 cpc 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 cpc, 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 GENERALI

Tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti, 576 e seguenti del c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato Avv. Andrea Artioli, presso il suo studio in Sanremo (IM) Via Volta 195.

**L'immobile è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova (a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo) (anche in relazione al testo unico di cui al DPR 06/06/2001 n. 380) e come descritto nella PERIZIA di stima del Consulente Tecnico d'Ufficio (di cui tutti i partecipanti all'asta per il solo fatto di aver presentato la domanda/offerta – che vale come implicita dichiarazione di integrale conoscenza ed accettazione - dichiarano implicitamente di aver preso visione unitamente agli allegati, con espressa manleva dell'Avvocato Delegato alla Vendita da ogni forma di responsabilità), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive anche se non indicate; le formalità (iscrizioni, trascrizioni, annotamenti, ecc.) pregiudizievoli risultanti dal**

fascicolo d'ufficio di cui gli interessati possono prendere visione presso detto studio legale e al quale si fa espresso totale riferimento e rinvio ricettizio, nulla escluso od eccettuato, facendo presente che la partecipazione alle vendite giudiziarie **non esonera gli offerenti** dal compiere le visure ipotecarie e catastali e con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, esistenti, anche se non indicate. La vendita è a corpo e non a misura e, 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 vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, a titolo esemplificativo e non tassativo quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

In ogni caso, 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 e che, nell'ipotesi in cui l'immobile sia ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dello stesso sarà attuata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura.

Si precisa altresì che per l'immobile oggetto del presente avviso di vendita è stata regolarmente rilasciata attestazione di prestazione energetica dell'edificio, di cui si dirà più avanti.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28/02/85 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 06/06/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

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 (P.V.P.) prevista dall'art. 161 quater disp. att. c.p.c..

#### **RICHIESTA EX ART. 41 TUB**

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646 richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 nr. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo del 10 settembre 1993 n. 385 (c.d. "mutuo fondiario") e, in caso di istanza avanzata dal creditore fondiario EX art. 41 T.U.B. ed espressamente autorizzata dal GE, **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%.**

A tal fine il 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 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.

L'eventuale somma residua sarà versata come meglio indicato alla successiva voce "saldo prezzo". 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 cpc secondo comma artt. 176 e 177 disp.att.cpc.**

**CAUZIONE:**

Le somme depositate per cauzione saranno rimborsate al termine della gara agli aventi diritto non aggiudicatari. In caso di inadempimento totale o solo parziale delle formalità di cui al presente avviso, il Delegato alla Vendita, previo provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, tratterà la titolo di multa ai sensi degli articoli 574 u.c. e 587 c.p.c.;

**SALDO DEL PREZZO, DELLE SPESE E DEI COMPENSI AL DELEGATO ALLA VENDITA:**

il saldo del prezzo di aggiudicazione (dedotto quanto già prestato a titolo di cauzione) gli oneri tributari e le spese conseguenti all'acquisto del bene e relative all'attività del professionista (che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario) incaricato della registrazione, trascrizione voltura del decreto di trasferimento, saranno comunicate e dovranno essere versate dall'aggiudicatario, nel termine previsto per il saldo prezzo, mediante: **bonifico** sul conto corrente di pertinenza della causa emarginata acceso presso l'Istituto Monte dei Paschi di Siena, filiale di Imperia, intestato a "**Tribunale di Imperia Immo RGE 69-2023**" **IBAN: IT 381010301050000000663326** così come indicato dal Delegato alla vendita, ovvero entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, nell'ipotesi in cui il termine non sia stato indicato dall'offerente, o sia stato indicato in misura superiore a 60 (sessanta) giorni, il versamento del saldo del prezzo dovrà essere, **comunque, effettuato entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto della procedura.**

**Unitamente al saldo del prezzo dovranno essere depositati gli oneri fiscali e tributari** conseguenti all'acquisto del bene (imposta di registro, ipotecaria, catastale, etc. etc), nonché i compensi spettanti al Delegato alla Vendita (per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e cancellazione delle formalità pregiudizievoli). Sarà cura del Delegato alla Vendita comunicare tempestivamente all'aggiudicatario, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'importo di quanto dovuto. A tal fine l'aggiudicatario dovrà indicare al Professionista Delegato un numero di telefono per un contatto diretto oltre alla casella di posta elettronica certificata sulla quale verranno indirizzate le comunicazioni inerenti alla presente procedura.

In ogni caso, il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto ( sia a titolo di saldo del prezzo sia a titolo di oneri accessori) indicato nell'offerta, il GE (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione e, fatta salva l'applicazione dell'art. 587 cpc comma 2, artt. 176 e 177 disp. att. cpc.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA** - Si attesta che l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è munito di **classe energetica "G"**, giusta attestazione di prestazione energetica (APE) del 09/12/2016, codice identificativo n. 53612, valida fino al 09/12/2026 a firma del certificatore Geom. Daniele Marchioro, n. 7523, come da perizia che si richiama e si invita a leggere.

Se e per quanto possa occorrere, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 come modificato dal D. Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311, nonché della L. Regionale Liguria n. 22 del 29 maggio 2007 come modificata dalla L. Regione Liguria n. 14 del 06 giugno 2008, le parti, interessate all'aggiudicazione dei beni pignorati, sono espressamente avvertite dall'Avvocato Delegato che dovranno, **prima della presentazione dell'offerta:**

- a) visitare ed ispezionare i beni pignorati, al fine di valutare la prestazione energetica di quanto pignorato (climatizzazione invernale, climatizzazione estiva, acqua calda per usi igienici e sanitari, impianti di illuminazione artificiale, ecc.), rivolgendosi, se del caso, al C.T.U. che ha redatto la perizia di stima;
- b) accettare di voler acquistare quanto pignorato nello stato in cui ora si trova e, pertanto, di assumere a proprio carico gli oneri eventualmente necessari ed utili al rilascio dell'**Attestato di Prestazione Energetica;**
- c) manlevare l'Avvocato Delegato, la parte esecutata ed il creditore procedente da qualsiasi responsabilità a riguardo.

**CUSTODE:** Custode del bene pignorato ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c. è **l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE- IFIR PONENTE SRL**, in persona dell'Amministratore Unico, con sede in Imperia (IM), Via XXV Aprile 130 - Tel. 0183/682138, PEC: [ifirponente@pec.ifirponente.it](mailto:ifirponente@pec.ifirponente.it).

Il custode, a meno che non sia stato espressamente esonerato dall'aggiudicatario, procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

**PUBBLICITA'** – Del presente avviso, ai sensi dell'art. 490 C.P.C. verrà data pubblicità mediante:

- **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](http://www.tribunale.imperia.it) e sul portale nazionale [www.astalegale.net](http://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.;
- **pubblicazione di estratto**, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul giornale "**La Riviera**" e sulla rivista free press "**Newspaper Aste – Tribunale Imperia**" nonché sui seguenti portali [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.trovocasa.it](http://www.trovocasa.it).
- **pubblicazione sul Portale del Ministero della Giustizia** in un'area denominata "Portale

delle Vendite Pubbliche” ai sensi dell’art. 490 comma 1 c.p.c. così come modificato dall’art. 13 comma 1 lett. b) n. 1 del D.L. 27 giugno 2005 n. 83 convertito con modificazioni dalla Legge 06/08/2015 n. 132, divenuta obbligatoria a partire dal 20 Febbraio 2018 a seguito della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana delle specifiche tecniche ex art. 161 quater Disp. Att. c.p.c. riguardanti il Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.).

**NOTIFICHE** - il presente avviso, ai sensi dell’art. 498 C.P.C., verrà notificato ai creditori ipotecari iscritti non intervenuti.

**SPESE**: sono a carico dell’aggiudicatario tutte le spese di aggiudicazione (bollo, registrazione, trascrizione, catasto e le altre formalità previste dalla legge).

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

\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE POSTO IN VENDITA** **LOTTO UNICO**

Il diritto della piena proprietà del compendio immobiliare sito nel Comune di ISOLABONA, frazione – quartiere-, zona centrale in un’area residenziale, Via Roma n. 231 e precisamente un:

#### **APPARTAMENTO**

##### **(al piano Terra senza ascensore, rialzato rispetto al piano strada)**

della superficie commerciale di 78,38 mq sito in Isolabona (IM), via Roma 231, frazione -, quartiere -, in zona centrale in un’area residenziale, al piano Terra senza ascensore (rialzato rispetto al piano strada) dell’edificio di tre piani fuori terra, ubicato al civico 231 di Via Roma (Isolabona), nell’entroterra della Valle Nervia, in una traversa della Strada Provinciale in direzione Pigna da Dolceacqua.

L’appartamento è raggiungibile da scala esterna nella corte comune del fabbricato delimitata da cancello di ingresso pedonale e carrabile.

L’unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra (rialzato), interno 1, scala esterna, ha un’altezza interna di 3,00 mt,

**Censita al Catasto Fabbricati del Comune di Isolabona - Identificazione catastale: Foglio 12, Particella 388, sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 5 vani, rendita 335,70 Euro, Sup. catastale totale: 79 m2, totale escluse aree scoperte: 75 m2, indirizzo catastale: Via Roma, piano: Terra, intestato alla parte esecutata derivante da Variazione del 09/11/2015 - Coerenze:** A nord ed est affaccio su corte comune, a sud corte comune e scalinata di accesso al piano, ad ovest scalinata di accesso al piano superiore. L’intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. L’immobile è stato costruito nel 1974.

**L'alloggio è composto da:** un ingresso su disimpegno una cucina abitabile, un bagno, due camere da letto, un ampio soggiorno con accesso ad ampio terrazzo.

**PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**-PRATICHE EDILIZIE come da perizia che di seguito si riporta letteralmente:**

*“Licenza edilizia N. 67, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di casa di civile abitazione, presentata il 29/09/1973 con il n. 1305 di protocollo, rilasciata il 05/11/1973 con il n. 67 di protocollo, agibilità del 19/03/1984 con il n. 10 di protocollo.  
Agibilità riportata relativa solo all'alloggio oggetto di pignoramento.”*

**-SITUAZIONE URBANISTICA come da perizia che di seguito si riporta letteralmente:**

*“PdF - Piano di Fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.R.n.69 del 26/01/1978, l'immobile ricade in zona Zona II - Abitato esistente e zone di completamento, sottozona B2 .  
Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 25 N.T.A..  
Vincolo di P.R.G.: Area interessata da fascia di rispetto 150 mt. del reticolo idrografico minore”*

**-GIUDIZI DI CONFORMITÀ (come da perizia).**

**-CONFORMITÀ EDILIZIA come da perizia che di seguito si riporta letteralmente:**

*“Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne di diversa distribuzione degli spazi. (normativa di riferimento: L.R. n.16 del 06/06/2008 e s.m.i.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Art.22 L.R. 16 del 06/06/2008 e s.m.i. comunicazione opere interne eseguite prima del 01/06/2005.*

*L'immobile pertanto risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Rilievo e presentazione pratica edilizia presso l'amministrazione comunale: €.1.000,00.  
Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.*

*Dalla pratica edilizia si evince che nella licenza edilizia per l'appartamento in questione era prevista una distribuzione interna leggermente diversa riguardante la cucina e l'accesso al soggiorno. Dai documenti non risultano rilasciate varianti di quanto riportato nella licenza. La situazione regolare risulta riportata correttamente nella planimetria catastale.”*

**-CONFORMITÀ CATASTALE (come da perizia):** L'immobile risulta conforme.

**-CONFORMITÀ URBANISTICA (come da perizia):** Nessuna difformità.

**-CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO (come da perizia):** Nessuna difformità.

**-ALTRE CONFORMITÀ: CRITICITÀ (come da perizia):** nessuna.

**Circa la CONFORMITÀ TECNICA IMPIANTISTICA è riportato a pag. 6 al paragrafo**

**“8.5. Altre conformità” della perizia il seguente scritto:** *“l'immobile risulta .Tempi necessari per la regolarizzazione: - Questa situazione è riferita solamente a Ultima revisione del 14/11/2023 - Impianto di riscaldamento descritto nel libretto di manutenzione della caldaia. La caldaia risulta posizionata in altra unità immobiliare sottostante destinata a magazzino non compresa nell'atto di pignoramento”.*

A seguito di richiesta del delegato alla vendita in merito ad alcune incongruenze riportate nella perizia stessa, il CTU Arch. Geretto, con propria comunicazione pec del 26/10/2024 ha chiarito che il precitato testo deve essere **SOSTITUITO** con il seguente testo: **“L'IMMOBILE RISULTA CONFORME. QUESTA SITUAZIONE è RIFERITA SOLAMENTE A QUANTO RIPORTATO NELLA DOCUMENTAZIONE DELLA CALDAIA (LIBRETTO DI**

MANUTENZIONE) LA CUI ULTIMA REVISIONE E' AVVENUTA IL 14/11/2023. LA CALDAIA RISULTA POSIZIONATA IN ALTRA UNITA' IMMOBILIARE SOTTOSTANTE DESTINATA A MAGAZZINO NON COMPRESA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO”.

Sebbene nella predetta perizia non sia citato e nemmeno risulti dalle trascrizioni in conservatoria nei Registri Immobiliari, il CTU con propria comunicazione pec del 26/10/2024 precisata, scrive letteralmente che: *“nella vendita dovrà essere garantita una servitù di accesso a favore dell'unità immobiliare pignorata contro l'unità sottostante ove si trova il generatore, per consentirne la dovuta manutenzione.”*

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE, come da perizia che di seguito si riporta letteralmente:**

*“Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00*

*Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00*

*Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00”*

**ATTUALE PROPRIETARIO, come da perizia che di seguito si riporta letteralmente:**

*“\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (parte eseguita) per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di Successione \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* (dal 31/03/2020), con atto stipulato il 08/04/2021 a firma di A.E.U.T. Cremona, registrato il 26/03/2021 a Sanremo ai nn. 149076-v.88888, trascritto il 23/04/2021 a Sanremo ai nn. 3000/3649.”*

**PRECEDENTI PROPRIETARI:** dall'esame della documentazione agli atti e dalla verifica effettuata dal tecnico incaricato di redigere la perizia (che si richiama) si è risalito alla provenienza dell'immobile sino al ventennio precedente.

Sul punto, si invita alla lettura attenta della perizia e della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale sottoscritta dal Notaio, in atti.

\*\*\*

Si precisa che, 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 DPR n. 380/01 ovvero di cui all'art. 40 secondo comma della Legge 47/85, l'aggiudicatario con ausilio di consulente di propria fiducia, potrà ricorrere i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del DPR 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della citata legge 47/85. Pertanto l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria dovrà presentare domanda di permesso entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (come da perizia):**

**-Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli (come da perizia):** Nessuna.

**-Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale (come da perizia):**  
Nessuna.

**-Atti di asservimento urbanistico (come da perizia):** Nessuno.

**-Altre limitazioni d'uso (come da perizia):** Nessuno.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA (come da perizia):**

**Iscrizioni, come da perizia che di seguito si riporta letteralmente:**

“a) **ipoteca volontaria**: stipulata il 09/03/2006 a firma di Notaio Genio Laura ai nn. 5286/953 di repertorio, iscritta il 14/03/2006 a Sanremo ai nn. 3456/770, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Importo ipoteca: 136000,00. Importo capitale: 80000,00. Durata ipoteca: 15 anni.

b) **ipoteca giudiziale**, stipulata il 24/03/2010 a firma di Tribunale di Cremona ai nn. 295 di repertorio, iscritta il 04/10/2010 a Sanremo ai nn. 9404/1643, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: 120000. Importo capitale: 84483,09. L'ipoteca grava anche su altri beni.

c) **ipoteca legale**, stipulata il 14/05/2013 a firma di Equitalia nord ai nn. 282/3513 di repertorio, iscritta il 24/05/2013 a Sanremo ai nn. 4710/444, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0300 RUOLO (art.77 D.P.R. n.602 del 1973). Importo ipoteca: 44339,12. Importo capitale: 22169,56. L'ipoteca grava anche su altro bene.

d) **ipoteca legale cancellata**, stipulata il 24/10/2006 a firma di Servizio Riscossione Tributi ai nn. 600789 di repertorio, iscritta il 31/10/2006 a Sanremo ai nn. 15665/3315, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 300 IPOTECA LEGALE (art.77 D.P.R. n.602 del 1973). Importo ipoteca: 11879,18. Importo capitale: 5939,59. L'ipoteca gravava anche su altri beni - cancellazione totale su annotazione presentata il 04/10/2012 ai nn. 7987/962.

e) **Pignoramenti e sentenze di fallimento**: pignoramento, stipulata il 23/05/2023 a firma di Tribunale di Imperia ai nn. 1129/2023 di repertorio, trascritta il 27/09/2023 a Sanremo ai nn. 10127/8321, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

f) **Altre trascrizioni (come da perizia)**: Nessuna.

g) **Altre limitazioni d'uso (come da perizia)**: Nessuna.”

**NB: ALLE PAGG. 3-4 DELLA PREDETTA PERIZIA AL PUNTO “VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA 4.2.1. ISCRIZIONI”, VI E' UN REFUSO VENENDO INDICATO PER N. 4 VOLTE IL “FOGLIO 11” INVECE DEL CORRETTO “FOGLIO 12”, COME RISULTA DA ISPEZIONI IPOTECARIE E COME CONFERMATO DAL CTU CON COMUNICAZIONE PEC DEL 26/10/2024 PRECITATA.**

**STATO DI POSSESSO**: **Alla data del sopralluogo ed alla successiva data del 17/10/2024**, l'immobile risulta occupato da un soggetto terzo/inquilino in forza di un contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/10/2020 (come da perizia che si richiama).

**MENZIONI URBANISTICHE** ai sensi dell'art. 40 della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche e/o integrazioni. Dalla consulenza estimativa del tecnico incaricato, depositata in atti ed alla quale si fa riferimento e rinvio ricettizio per ulteriori notizie, nonché dagli atti di provenienza, di cui si invita alla attenta lettura, risulta, tra l'altro, quanto segue: I beni sono ubicati in zona centrale

in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Paese di Isolabona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico medievale e castello. DESCRIZIONE DETTAGLIATA: L'appartamento è ubicato al piano terra leggermente rialzato ed è raggiungibile da una scala esterna sulla corte comune del fabbricato di un palazzo ultimato all'inizio degli anni 80. L'ingresso è direttamente su uno spazioso disimpegno con accesso ad un grande servizio igienico, una cucina abitabile collegata direttamente anche al soggiorno con affaccio tramite terrazzo sulla corte del fabbricato e sulla strada di accesso alla palazzina. Le finiture sono di qualità di tipo comune, in mediocre stato di manutenzione dovuta anche a delle infiltrazioni di umidità presenti nei soffitti, soprattutto in prossimità del soggiorno (vicino ai cassettoni degli avvolgibili) e in alcuni angoli delle stanze. Lo stato esterno del fabbricato è un po' trascurato, in quanto la facciata sarebbe da rifare.

La struttura del fabbricato è in cemento armato, con tetto a falde e copertura in tegole e tamponamenti in laterizio intonacati e tinteggiati di rosa con evidenziati i marcapiani in bianco. L'interno ha pavimentazioni e rivestimenti in ceramica; le finestre in legno in stato di manutenzione mediocre, con vetro semplice e cassonetti in legno con avvolgibili. L'esposizione principale è a est. La muratura interna è intonacata e tinteggiata. Gli impianti elettrico e idraulico sono sottotraccia. L'impianto di riscaldamento a termosifoni in alluminio è autonomo con caldaia a gas ubicata nell'unità immobiliare sottostante adibita a magazzino che produce anche acqua calda sanitaria.

**Ai sensi dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione al c.p.c., in caso di insufficienza delle suddette notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46 comma 1 del citato DPR 380/01 ovvero di cui all'art. 40 secondo comma della Legge 47/85, l'aggiudicatario con l'ausilio di consulente di propria fiducia potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del DPR 06/06/2001 n. 380 e di cui all'art. 40. comma 6, della citata legge 47/85.**

\*\*\*\*

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, ed in particolare dagli artt. 7 e 13, nonché dall'art. 13 del D.lgs. n. 28/2011 ed ai sensi della L.R. Liguria n. 22 del 29/05/2007 e s.m.i. si precisa che in questa procedura esecutiva non si garantisce la conformità degli impianti posti al servizio della consistenza immobiliare oggetto della presente vendita e di quelli relativi alle parti condominiali ed agli enti comuni di cui all'art. 1 del citato D.M. n. 37/2008, alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione, né a quella in oggi vigente non contenendo la relazione di perizia allegata agli atti alcun riferimento in merito. Nel decreto di trasferimento si rinuncerà, previo consenso dell'aggiudicatario che manleverà l'avvocato Delegato e la parte esecutata, ad allegare la documentazione di cui agli artt. 7 e 13 del citato D.M. n. 37/2008. Il trasferimento dei beni oggetto della presente vendita giudiziaria avviene allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni ed in particolare per quanto riguarda l'attuale stato di fatto degli impianti relativi.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 47/1985 come modificato da art. 46 DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o

permesso entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento.

La parte aggiudicataria dovrà accollarsi interamente ogni onere di ispezione, di informativa sullo stato degli impianti suddetti, delle spese di adeguamento alla normativa in materia di sicurezza anche con riguardo a quelli relativi ad eventuali enti comuni o condominiali e farsi carico di ogni spesa che l'assemblea condominiale deciderà in futuro di sostenere per la conformazione degli impianti condominiali in materia di sicurezza, nonché gli oneri eventualmente necessari ed utili per il rilascio dell'attestato di certificazione o di qualificazione energetica.

La parte aggiudicataria dovrà farsi interamente carico dei rischi per l'incolumità delle persone e dei danni alle cose che possono derivare dall'assenza di conformità degli impianti rispetto alla normativa in materia di sicurezza;

Si precisa che tutti gli immobili sono posti in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano come meglio descritto nella perizia di stima di cui la presentazione dell'offerta vale come implicita dichiarazione di integrale conoscenza ed accettazione, **con espressa manleva dell'Avvocato delegato alla vendita da ogni forma di responsabilità.**

**PERTANTO, PRIMA DI FARE L'OFFERTA, SI RACCOMANDA DI LEGGERE PERIZIA E ALLEGATI, disponibili per la consultazione unitamente ad ordinanza di vendita e all'avviso di vendita, sul sito internet [www.tribunale.imperia.it](http://www.tribunale.imperia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).**

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Roberto Geretto 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.

Al Delegato 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>.

\*\*\*\*\*

### **RIEPILOGO VENDITA SENZA INCANTO**

#### **CON MODALITA' SINCRONA PURA**

#### **LOTTO UNICO:**

**-PREZZO DI VENDITA SENZA INCANTO: Euro 96.792,00 (come indicato nell'ordinanza del GE del 08/10/2024)**

**-OFFERTA MINIMA ex art. 571 c.p.c: Euro 72.594,00**

**(NB: L'OFFERTA PRESENTATA È IRREVOCABILE)**

**-AUMENTI MINIMI: (in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): Euro 2.000,00 (duemila/00)**

**-CAUZIONE: pari almeno al 10% del prezzo offerto.**

**TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE:**

**19 MARZO 2025 ORE 12,00**

**DATA DI APERTURA DELLE BUSTE TELEMATICHE E DATA DI CONVOCAZIONE DELLE PARTI** (la deliberazione sull'offerta ed eventuale gara tra gli offerenti):

**20 MARZO 2025 ORE 15,30**

mediante collegamento al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) 19

**NOTA BENE**

\*\*\*\*

Per maggiori e più dettagliate informazioni, gli interessati potranno rivolgersi all'Ufficio Esecuzioni Immobiliari dell'Avvocato Delegato Andrea Artioli di Sanremo (IM), Via Volta 195 (Tel. 0184 – 531037/543533 Fax. 0184 – 597162; email: [andrea.artioli@studiolegalesanremo.it](mailto:andrea.artioli@studiolegalesanremo.it) – pec: [andreaartioli@pec.avvocatisanremo.it](mailto:andreaartioli@pec.avvocatisanremo.it))

Sanremo, 25/11/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Andrea Artioli