

TRIBUNALE DI IMPERIA

Procedura esecutiva R.G.E. 93/2021

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Martina BADANO

**AVVISO DI FISSAZIONE VENDITA TELEMATICA DI IMMOBILI SENZA INCANTO**

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO** **Avv. Chiara Cerri**

- Vista l'ordinanza di delega del G.E. del giorno 10.07.2023 e la successiva ordinanza del 3.12.2024;
- Visto l'ordine di servizio del G.E. del 16.06.2020 relativo alle misure da adottare per il contenimento dell'emergenza epidemiologica da covid 9;
- Vista la CTU del tecnico incaricato Ing. Claudio Negro del 18.11.2024 che sostituisce le precedenti,
- Visti gli artt. 591 bis, 570, 571 e 576 C.P.C. nonché l'art. 24 del D.M. 32/2015;

**AVVISA**

che il compendio immobiliare pignorato, oggetto della presente procedura, verrà posto in vendita mediante

**ASTA TELEMATICA CON MODALITA' TELEMATICA PURA**

**La vendita avrà luogo il giorno 04 aprile 2025 alle ore 16:00 presso il proprio studio professionale** corrente in Sanremo, C.so Matteotti n. 65.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA:**

**LOTTO UNICO , diritto di piena ed esclusiva proprietà su**

A) Villa singola posta in Diano Castello, Via Vicinale della Valle Regione Santa Lucia 15, frazione Santa Lucia-località Monade, della superficie commerciale di 322,48 mq. Il fabbricato si compone di una piano interrato di 120 mq netti, piano terra della superficie lorda di mq 134,46 e un sottotetto abitabile di 114,93 mq lordi. Il piano terra è composto da tre camere, sala, cucina e due bagni. Il piano sottotetto è abitabile ma ancora in costruzione, privo di rifiniture ed è provvisto di un terrazzo. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Diano Castello:

- foglio 6, particella 890 sub 6, cat F/4, piano 1 (sottotetto), derivante da fusione del sub 1 con il sub 2 del predetto mappale 890 foglio 6, che ha dato origine al sub 4 a sua volta frazionato nel sub 5 piano terra e nel sub 6 sottotetto ancora in costruzione,
- foglio 6, particella 890 sub 3, cat C/2, classe 1, consistenza mq. 120, rendita catastale 266,49 euro, derivante da costituzione del 21.06.1999 in atti dal 21.06.1999 (n. A01085.1/1999), il sub 3 è l'interrato dell'edificio.
- foglio 6, particella 890 sub 5, cat A/3, classe 7, consistenza 7 vani, rendita catastale 506,13 euro, derivante da fusione del sub 1 con il sub 2 del predetto mappale 890 foglio 6, che ha dato origine al sub 4 a sua volta frazionato nel sub 5 piano terra e nel sub 6 sottotetto ancora in costruzione.

B) Terreno agricolo, uliveto sito in Diano Castello, Via Vicinale della Valle Regione Santa Lucia 15, frazione Santa Lucia-località Monade, della superficie commerciale di 2076,00 mq, che è privo di indice in quanto è asservito per costruire il fabbricato di cui al punto A). Comprende al suo interno costruzioni ad uso ricovero animali prive di titolo edilizio, in ordine alle quali si invita a leggere

attentamente le considerazioni del perito a pagina 3 della CTU. Censito al Catasto Terreni del Comune di Diano Castello:

- foglio 6, particella 1282, partita 301034, classe uliveto, sup. 2076 mq, reddito agrario 6,97 euro, reddito dominicale 5,90, derivante dal frazionamento del mappale 426 per realizzare la corte dell'edificio mappale 890 foglio 6.

I dati rilevati corrispondono a quelli riportati dalla CTU alla quale si rimanda integralmente per ulteriori dettagli.

### **PREZZO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**Prezzo base: € 503.790,00 (euro cinquecentotremilasettecentonovanta e zero centesimi).**

**Offerta minima: € 377.842,00 (euro trecentosettantasettemilaottocentoquarantadue e zero centesimi).**

**Aumenti minimi** (in caso di gara tra più offerenti ex art. 573 c.p.c.): **€ 8.000,00** (ottomila/00).

**Cauzione:** pari almeno al 10% del prezzo offerto.

**OCCUPAZIONE:** dalla perizia dell'Ing. Claudio Negro, cui si fa espresso riferimento, emerge che il compendio immobiliare risulta occupato dal debitore.

**CUSTODE** del bene pignorato ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c. è stato nominato IFIR Ponente SRL, in persona del legale rappresentante pro tempore, corrente in Imperia via Tommaso Schiva n. 12, tel **0183682138**, mail: [visiteimmobili@ifirponente.it](mailto:visiteimmobili@ifirponente.it)

Il Custode giudiziario provvederà alla liberazione dell'immobile, con spese a carico della procedura, su espressa richiesta scritta dell'aggiudicatario che deve essere presentata al più tardi al momento del saldo prezzo.

**PROVENIENZA:** l'immobile è pervenuto all'esecutato in forza di atto di compravendita Notaio Trucco, Rep. 35289 del 30.06.1992, trascritto a Imperia il giorno 11.07.1992 ai nn. Rg 352 e Rp 2591. L'atto di compravendita si riferisce all'acquisto del terreno mapp. 426 sul quale il debitore ha costruito tra il 1993 e il 1999 l'edificio di cui al mapp 890, foglio 6 di Diano Castello composto dai sub 3 e sub 4,

**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 perizia del C.T.U. Ing. Negro risulta:

- concessione edilizia N. C.E. n. 15/1991 e successive varianti, per lavori di realizzazione di costruzione agricola. Dall'accesso agli atti nel Comune di Diano Castello non è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 15 del 1991, non era presente nel faldone in archivio. L'esistenza del titolo edilizio è evidente in quanto citata nella pratica di sanatoria e segnata sui libri comunali,
- condono edilizio tratto dalla legge 725/94 N. C. E. n. 53/cond. 94 e successive varianti, per lavori di ampliamento e cambio di destinazione parziale al piano terra, trasformazione sottotetto in abitazione, presentata il 27/02/1995 con il n. prot n. 839 di protocollo, rilasciata il 25/06/2003 con il n. 53/cond 94 - prot. 3243 di protocollo .

Nella CTU viene riportato il vincolo di cui all'atto di asservimento dell'area sita nel comune DIANO CASTELLO identificata al mapp 426 della superficie di 2841 mq, stipulato il 03/03/1993 a firma di Notaio Trucco Bruno ai nn. 37402 di repertorio, trascritto il 18/03/1993 a Imperia ai nn.

RP 1154 RG1319, a favore di Comune di Diano Castello, contro il debitore, derivante da atto per costituzione di vincolo di inedificabilità a seguito uso indice per costruire abitazione mapp 890.

### **Per quanto riguarda la conformità.**

L'immobile è censito a catasto con il mappale 890 del foglio 6, che è composto da diversi sub. Il mappale 1282 del foglio n. 6 derivante da frazionamento del mapp 426 per avere una corte intorno all'edificio. Attualmente il terreno (porzione del 426) è censito a catasto terreni come mapp n. 1282 di 2076 mq. Sul mappale 1282 (porzione del ex 426) esistono dei manufatti ad uso ricovero animali, si ritiene che è opportuno demolire questi volumi in quanto abusivi. Il mappale 1282 è privo di indice edificatorio in quanto è già stato asservito. Si ricorda che deve rimanere sempre secondo il piano urbanistico un utilizzo agricolo, come agriturismo o simile. Si ricorda che il piano sottotetto è attualmente da ultimare, in quanto mancano gli impianti e tutte le rifiniture. Per raggiungere l'edificio mapp 890 dalla strada pubblica bisogna attraversare il mappale 380, sul quale insiste l'attuale strada di accesso. Il mappale 380 è di proprietà dell'esecutato.

### **CONFORMITÀ EDILIZIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'edificio presenta diverse difformità rispetto la concessione in sanatoria rilasciata: internamente: presenza di scala che consente di raggiungere il locale interrato dal piano terra, assenza di botola prevista per raggiungere il sottotetto; esternamente: presenza di una passerella che consente di accedere al locale sottotetto dalle fasce poste sul retro dell'edificio (normativa di riferimento: 380/2001) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Una Scia in sanatoria L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: l art 37 comma 4 stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio va da un minimo di 516,00 € a un massimo di 5164,00 €: €.1.500,00; conformità strutturale per la scala e la passerella: €.150,00; pratica professionista per conformità urbanistica scia: €.1.300,00; pratica professionista abilitato per struttura: €.1.800,00; demolizione manufatti per ricovero animali sul mappale 426: €.1.200,00.

- Questa situazione, come riportato dal perito a pag 7 della CTU, è riferita solamente a opere interne e passerella esterna. Per la scia in sanatoria si applica art 37 comma 4 del 380/2001, in particolare per la passerella si fa notare che la stessa rende l'accesso ai locali sottotetto in modo indipendente, i locali del sottotetto, abitabili, dovranno far parte sempre dei locali al piano terra, ad esempio secondo il PUC dovrebbero far parte di un unico agriturismo. E' probabile che il Comune chieda un vincolo, per impedire che le unità abitative possano aumentare.

**Certificazione Energetica:** l'immobile è dotato di certificazione energetica APE N. 21448, registrata in data 07/06/2022, Classe energetica G.

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'aggiudicatario con l'ausilio di consulente di propria fiducia potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art 40, 6 comma, 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.

\*\*\*\*\*

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.

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.

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.

**In ogni caso le notizie di cui sopra sono solo indicative e per la relativa completezza si fa riferimento alla relazione del C.T.U Geom. Claudio Negro di cui si vorrà prendere visione. PERTANTO SI RACCOMANDA, PRIMA DI FARE L'OFFERTA, DI LEGGERE ATTENTAMENTE GLI ELEBORATI PERITALI.**

**MODALITA' E TEMPISTICHE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

**con modalità esclusivamente TELEMATICA:**

**entro il 03.04.2025** ogni offerente dovrà provvedere tassativamente a far accreditare bonifico irrevocabile sul Conto Corrente acceso presso Istituto Monte dei Paschi di Siena Filiale di Imperia, intestato a **"Tribunale di Imperia RGE 93/ 2021" IBAN IT 32B010301050000000624712** 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. Nella causale dell'ordine di bonifico dovranno essere precisati la dicitura "versamento cauzione", i dati anagrafici dell'ordinante . **Il mancato accredito del bonifico nel termine predetto del 3 aprile 2025 ore 12:00 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 le ore 12.00 del giorno 03.04.2025** ogni offerente dovrà provvedere ad inoltrare **in via telematica** - per il tramite del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) una busta elettronica contenente la propria domanda di partecipazione alla gara 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 € 16,00, in modalità telematica salvo esenzioni previste per legge. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

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) previa registrazione sullo stesso. La registrazione deve essere eseguita seguendo le istruzioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

#### **Predisposizione ed invio dell'offerta**

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati devono far pervenire la documentazione necessaria alla partecipazione alla vendita, in via telematica, seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

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").

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare 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 Pec per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio 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.

### **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 entro il termine indicato del giorno 03.04.2025 ore 12:00 (si consiglia dunque di predisporre il bonifico almeno 5 giorni lavorativi prima del termine ultimo 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", i dati anagrafici dell'ordinante ed il Lotto a cui il bonifico si riferisce (in questo caso Lotto unico).

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

### **Assistenza**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto: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 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

## **CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA**

**Le offerte di acquisto** sono:

- **irrevocabili**, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c;
- **inefficaci** se pervengono oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, 3° c.p.c., e/o se sono inferiori di oltre un quarto al prezzo determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. o se gli offerenti non prestano cauzione con le modalità stabilite dal presente avviso ovvero in misura inferiore al 10% del prezzo offerto.

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

**A) Apposita domanda per offerta senza incanto** rispetto alla quale deve essere stata assolta l'imposta di bollo nella misura di € 16.00 *ut supra* specificato

Tale domanda dovrà contenere necessariamente:

- le generalità anagrafiche complete dell'offerente (persona fisica) o i dati societari (in caso di persona giuridica). In caso di persona fisica si dovrà allegare copia del **documento di identità** valido e **codice fiscale** dell'offerente e nel secondo caso dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità da cui risulti la costituzione della società o della diversa persona giuridica ed i poteri conferiti all'offerente.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta ;

- 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), Si precisa che per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge che non ne sarà intestatario renda una dichiarazione ex art 179 ultimo comma c.c. allegandola all'offerta;

- l'indicazione della residenza e/o domicilio, la professione, un recapito telefonico ed indirizzo di posta elettronica ordinaria e certificata;

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

- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto (c.d. "prezzo minimo d'asta") al "prezzo base d'asta" indicato nel presente avviso di vendita;

- Il termine entro il quale l'offerente intende, in caso di aggiudicazione, versare il saldo del prezzo e delle spese e/o oneri accessori. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a giorni 60 (sessanta), ovvero non sia stato indicato alcun termine, il versamento del saldo del prezzo e delle spese e/o oneri accessori dovrà essere comunque effettuato entro e non oltre giorni 60 (sessanta) dall'aggiudicazione ;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e integrazioni (consultabili unitamente all'avviso di vendita e all'ordinanza di delega sui siti [www.tribunaleimperia.it](http://www.tribunaleimperia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net));

- l'eventuale richiesta di benefici fiscali con le relative motivazioni;

- l'indicazione dell'istituto di credito mutuante, qualora per il pagamento del saldo prezzo e delle spese si intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;

**In caso di minore di età** l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e si dovrà allegare la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare in copia autentica;

In caso di persona non appartenente all'Unione Europea dovrà essere allegato copia del permesso di soggiorno in corso di validità

In caso di persona giuridica si dovrà allegare **certificato di vigenza** camerale aggiornato, copia **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, copia della visura camerale e copia dell'atto costitutivo;

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;

In caso di offerta a mezzo di procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c. il procuratore dovrà dichiarare al Professionista Delegato, entro tre giorni dall'aggiudicazione, 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 da unirsi, quale allegato, a processo verbale di dichiarazione di nomina di aggiudicatario. In difetto l'aggiudicazione si perfezionerà direttamente in capo al procuratore legale; entro il medesimo termine la persona per la quale è stata presentata l'offerta dovrà far pervenire al Delegato alla Vendita i propri documenti anagrafici.

In ogni caso l'offerente, ai sensi dell'art. 174 R.D. 18.12.1941, dovrà **dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel circondario nel quale ha sede il Tribunale competente**, in mancanza le comunicazioni gli potranno essere fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Imperia.

**B) Distinta del Bonifico (documentazione attestante il versamento/copia contabile )** dell'importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, (da imputarsi a titolo di cauzione) eseguito sul conto corrente della procedura nel termine sopraindicato. Sulla distinta dovrà figurare il numero di CRO o altro numero identificativo bancario.

**C) ricevuta pagamento bollo.**

### **PRECISAZIONI**

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art 571 c.p.c. L'offerente è colui che formula l'offerta mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive ed invia l'offerta, pertanto:

1) se l'offerente intende partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono) dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria.

Dovrà, pertanto, necessariamente munirsi di firma digitale e indirizzo pec.

2) se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore ( quindi offerente e presentatore non coincidono) dovrà incaricare di presentare l'offerta un procuratore legale (avvocato ) a norma dell'art. 571 c.p.c. munito di procura speciale. La procura speciale deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

3) se più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente si distinguono 2 ipotesi :

uno degli offerenti provvede ( in quanto offerente-presentatore ai sensi dell'art 12, comma 5 ultimo periodo del D.M. 32/2015) a firmare ed inviare telematicamente l'offerta. In questo caso deve essere munito di procura speciale rilasciata dagli altri offerenti redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata

- tutti gli offerenti ( in quanto non vi è nessuno in grado di firmare e trasmettere l'offerta) devono rilasciare procura speciale redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata ad un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art.571 c.p.c. al fine di compilare firmare e trasmettere l'offerta telematica.

**Il giorno 04.04,2025 alle ore 16,00 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.**

### **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA PURA**

Coloro che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano 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.

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.

Se il prezzo offerto è inferiore in misura non superiore ad un quarto del prezzo base d'asta stabilito nel presente avviso (cioè è compreso tra il Prezzo Minimo ed il Prezzo Base d'asta), si opera come segue:

-qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Delegato 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 circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

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

- In caso di pluralità di offerte valide (art. 573 cpc):

si procederà con la Gara tra gli Offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 2 minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come determinato nel presente avviso.

La gara, che si svolgerà con modalità esclusivamente telematica, 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 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 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 del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero in subordine, quella a cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). Qualora non sia

possibile individuare una offerta più vantaggiosa si procederà all'aggiudicazione a colui che avrà depositato l'offerta per primo.

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

**Se l'offerta più alta o più vantaggiosa, ovvero depositata per prima, sia inferiore al prezzo base:**

-qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente almeno pari al base, il bene è assegnato al creditore;

-qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, 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 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, rilasciati in data non successiva alla vendita stessa.

In caso di creditore rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata dal pubblico ufficiale e 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.

L'ordine di bonifico in restituzione delle cauzioni versate da coloro che, avendo partecipato all'Asta con modalità telematica, non risulteranno essere aggiudicatari del Lotto unico, verrà disposto **entro il giorno 30.04.2025**. 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.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita, fatta avvertenza che si applicherà il disposto dell'art 580, Il co. c.p.c.

### **CONDIZIONI GENERALI**

Tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti, 576 e seguenti del C.P.C., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal

Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dall'Avvocato Delegato Chiara Cerri nel suo studio in Sanremo, Corso Matteotti 65.

Il compendio immobiliare 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) e come descritto nella PERIZIA del CTU Geom. Claudio Negro (di cui tutti i partecipanti all'asta, per il solo fatto di aver presentato la domanda, dichiarano implicitamente di aver preso visione), pubblicate sul sito del Tribunale di Imperia [www.tribunale.imperia.it](http://www.tribunale.imperia.it) e su [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) con tutti i diritti, pertinenze, comproprietà, accessioni, le servitù attive e/o passive esistenti, anche se non indicate, con tutte 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.

Trattandosi di vendita forzata la medesima non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; a titolo esemplificativo e non tassativo, né vizi urbanistici, né di impianti non a norma, né di spese condominiali dell'anno in corso e del precedente non pagate, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/ o riduzione del prezzo.

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

**Assunzione di debiti:** L'aggiudicatario e/o 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 c.p.c.. Di tale circostanza si farà menzione nel decreto di trasferimento. Nel caso di assunzione del debito il Delegato alla vendita provvederà a limitare il versamento 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.;

**Richiesta ex art 41 T.U.B.** 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"), ove il creditore fondiario abbia avanzato richiesta ex art 41 T.U.B, espressamente autorizzata dal G.E., il Delegato alla vendita, ricevuto l'intero saldo del prezzo dall'aggiudicatario, provvederà a versare al creditore fondiario una quota fino all'85% del saldo prezzo trattenendo sul conto corrente della procedura la restante quota. Il creditore fondiario dovrà depositare una nota riepilogativa del proprio credito entro il termine di venti giorni dalla data di aggiudicazione. Entro i dieci giorni successivi al pagamento l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

**Richiesta di contratto bancario di finanziamento:** qualora l'aggiudicatario per il pagamento del

saldo del prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto mutuante, entro il termine previsto per il saldo del prezzo, con le modalità indicate dal Delegato mediante bonifico sul conto corrente della procedura. L'aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare al Delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. In conformità a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. il Conservatore dei Registri Immobiliari trascriverà il decreto di trasferimento unitamente all'iscrizione di ipoteca. Di tutto ciò verrà fatta menzione nel decreto di trasferimento. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espresa richiesta scritta con atto ritualmente depositato in Cancelleria e trasmesso in copia al Delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravii di spese di procedura.

**Cauzione:** le somme depositate per cauzione saranno rimborsate al termine della gara agli aventi diritto non aggiudicatari entro il termine sopra indicato. 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 dell'art. 587 c.p.c.

**Saldo del prezzo, delle spese, degli oneri fiscali e tributari e dei compensi al Delegato alla vendita:** il saldo del prezzo di aggiudicazione (dedotto quanto già prestato a titolo di cauzione) dovrà essere versato dall'aggiudicatario mediante: bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva "**Tribunale di Imperia RGE 93/2021**" **IBAN IT 32B0103010500000000624712** 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 e non oltre 60 (sessanta) dall'aggiudicazione.

**Unitamente al saldo del prezzo dovranno essere depositati gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene (imposta di registro o Iva se dovuta nella misura di legge, imposta 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 l'importo di quanto dovuto. A tal fine l'aggiudicatario dovrà indicare al Professionista Delegato un numero di telefono per un contatto diretto oltre alla casella di posta elettronica certificata sulla quale verranno indirizzate le comunicazioni inerenti alla presente procedura. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (a titolo di saldo del prezzo, di oneri fiscali e tributari e/o compensi e/o spese accessorie) comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, fatta salva l'applicazione dell'art. 587 cpc Il comma e degli artt. 176 e 177 disp att. Cpc.

**Pubblicità'** – Del presente avviso, ai sensi dell'art. 490 C.P.C. verrà data pubblicità mediante:  
-**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.sanremonews.it](http://www.sanremonews.it), [www.montecarlone.it](http://www.montecarlone.it) e attraverso la campagna Social Media Marketing di Astalegale,

- **inserzione**, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito internet del Tribunale di Imperia [www.tribunaleimperia.it](http://www.tribunaleimperia.it) e sul portale nazionale [www.astelegale.net](http://www.astelegale.net)

-**pubblicazione sul Portale del Ministero della Giustizia in un'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c. così come modificato dall'art. 13 comma 1 lett. b) n. 1 del D.L. 27 giugno 2005 n. 83 convertito con modificazioni dalla Legge 6.08.2015 n. 132, divenuta obbligatoria a partire dal 20 Febbraio 2018 a seguito della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana delle specifiche tecniche ex art. 161 quater Disp. Att. c.p.c. riguardanti il Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.)**

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

**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 STIMADI 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'.**

Tutti i partecipanti alla gara potranno, entro giorni 20 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.

#### NOTA BENE

Per maggiori e più dettagliate informazioni, gli interessati potranno rivolgersi allo Studio del Professionista Delegato Avv. Chiara Cerri, in Sanremo, C.so Matteotti 65 (Telefono 0184-578096-mail: [avv.cerri@yahoo.it](mailto:avv.cerri@yahoo.it)). **Per le visite all'immobile rivolgersi esclusivamente al custode giudiziario nominato ossia IFIR Ponente SRL, tel. 0183682138, mail [visiteimmobili@ifirponente.it](mailto:visiteimmobili@ifirponente.it)**

Sanremo, 27.12.2024.

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Avv. Chiara Cerri**