

TRIBUNALE DI IMPERIA Procedura esecutiva R.G.E. 130/2021 +148/2021 Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Martina BADANO

III AVVISO DI FISSAZIONE VENDITA TELEMATICA DI IMMOBILI SENZA INCANTO IL PROFESSIONISTA DELEGATO Avv. Sandro Lorenzi

- Vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa M.Badano del 31.03.2023
- Visto il provvedimento del G.E. del 13.12.2023;
- Vista le perizie del Geom. Domenico Ferrero del 18.05.2022 e del 16/08/2022 e i chiarimenti del 09.10.2023;
- Visti gli artt. 591 bis, 570, 571 e 576 C.P.C. nonché l'art. 24 del D.M. 32/2015;

AVVISA

che gli immobili pignorati oggetto della presente procedura sono posti in vendita mediante

ASTA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA PURA

LOTTO UNO

Asta il giorno 06 maggio 2025 alle ore 16.00

diritto di piena ed esclusiva proprietà su

- A) Capannone industriale** a IMPERIA STRADA TORRAZZA 10, frazione TORRAZZA di mq 5.253 di superficie catastale con annessa area pertinenziale con sovrastante tettoia. Identificazione catastale: foglio 4 particella 2 (catasto fabbricati), sezione urbana TOR, zona censuaria 2, categoria D/7, rendita 4.790,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA TORRAZZA SNC, piano: TERRA, derivante da VARIAZIONE del 10/03/2003 Pratica n. 54858 in atti dal 10/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22114.1/2003)
- B) Deposito industriale** a IMPERIA STRADA TORRAZZA 10, frazione TORRAZZA e più precisamente piccolo locale ad uso deposito, separato dal corpo principale. Identificazione catastale: Foglio 4 particella 724 (catasto fabbricati), sezione urbana TOR, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, indirizzo catastale: STRADA TORRAZZA SNC, piano: TERRA, derivante da COSTITUZIONE del 07/03/2003 Pratica n. 53879 in atti dal 07/03/2003 COSTITUZIONE (n. 407.1/2003)
- C) Deposito industriale** a IMPERIA STRADA TORRAZZA 10, frazione TORRAZZA e più

precisamente piccolo locale, separato dal corpo principale, Identificazione catastale:

Foglio 4 particella 725 (catasto fabbricati), sezione urbana TOR, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 15 mq, indirizzo catastale: STRADA TORRAZZA SNC, piano: TERRA, derivante da COSTITUZIONE del 10/03/2003 Pratica n. 54847 in atti dal 10/03/2003 COSTITUZIONE (n. 413.1/2003)

D) Ufficio a IMPERIA STRADA TORRAZZA 10, frazione TORRAZZA.

La porzione di immobile, situata al piano terra, risulta così composta: - ampio locale di forma rettangolare adibito a soggiorno e cucina e ingresso; - un locale ripostiglio;

- un locale servizio igienico;

- centrale termica accessibile dal sottoscala.

Identificazione catastale:

Foglio 4 particella 641 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana TOR, zona censuaria 2, categoria A/10, classe U, consistenza 3 vani, rendita 898,64 Euro, indirizzo catastale: STRADA TORRAZZA n. 10, piano: T, derivante da VARIAZIONE del 28/09/2016 Pratica n. IM0082667 in atti dal 28/09/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 25719.1/2016) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/01/1981, prot. n. 110.

E) Appartamento a IMPERIA STRADA TORRAZZA 10, frazione TORRAZZA e più precisamente porzione di immobile ad uso residenziale sito a piano primo che risulta così composto: - un disimpegno;

- un locale soggiorno e angolo cottura, utilizzato come camera da letto;

- camera da letto;

- locale servizio igienico;

Identificazione catastale:

Foglio 4 particella 641 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana TOR, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: STRADA TORRAZZA, piano: PRIMO, derivante da VARIAZIONE del 30/11/2018 Pratica n. IM0084268 in atti dal 30/11/2018 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.

20562.1/2018) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/01/1981, prot. n. 111

Tutto il compendio immobiliare è stato edificato anteriormente l'anno 1967.

PREZZO DI VENDITA SENZA INCANTO

Prezzo base: € 181.373,00 (euro centoottantunomilatrecentosettantatre e 0 centesimi)

Offerta minima: € 136.030,00 (euro centotrentaseimilaetrenta e 0 centesimi)

Aumenti minimi : € 4.000,00 (euro quattromila e zero centesimi) in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto

OCCUPAZIONE Come riportato nella perizia del CTU Geom. Domenico Ferrero e nella relazione del Custode l'immobile di cui alla particella 641 sub. 1 e 2 risulta occupato da terzi in forza di contratto di comodato d'uso registrato e datato 07.02.2005, non opponibile alla procedura. I restanti immobili sopra descritti sono invece liberi.

CUSTODE Il Custode Giudiziario è **Ifir Ponente srl**, con sede in Imperia. Via XXV Aprile 130 tel. 0183682138, mail: visiteimmobili@ifirponente.it

Il Custode, su espressa richiesta dell'aggiudicatario che dev'essere inviata al Delegato alla Vendita al più tardi al momento del saldo prezzo, procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA n. 072230127 registrato in data 09/08/2022 Classe Energetica G riferita all'ufficio – n. 072230128 registrato in data 09/08/2022 Classe Energetica G riferita all'appartamento.

PROVENIENZA gli immobili sopra meglio descritti sono pervenuti all'esecutata per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita con atto stipulato il 30/06/2005 a firma di notaio Elpidio Valentino ai nn. 31865/14649 di repertorio, trascritto il 01/07/2005 a Imperia ai nn. Rg 4119/2815. E' stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

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 CTU Geom. Ferrero si rileva quanto segue:

Il compendio immobiliare è stato costruito nel periodo antecedente al 1967

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA **N. 3773/C/03**, istanza presentata il 18/12/1986 con il n. PROT. 27650 RUBR. 3935/B di protocollo, sanatoria rilasciata il 26/03/2003 con il n. 3773/C/03 di protocollo, riferita ai fabbricati residenziali e ufficio

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 3443/C/98, presentata il 18/12/1986 con il n. PROT. 27650 RUBR. 3935/A di protocollo, sanatoria rilasciata il 17/11/1998 con il n. 3443/C/98 di protocollo, riferita ai fabbricati industriali

CONFORMITA' EDILIZIA- L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile in quanto sono state rilevate le seguenti difformità:

DEMOLIZIONE DI TRAMEZZI INTERNI Questa situazione è riferita solamente agli immobili censiti in TORRAZZA F 4 PART 641 S 1 E 2.

Costi di regolarizzazione:

OBLAZIONE SANATORIA: €.516,00

PRATICA URBANISTICA IN SANATORIA - ONORARIO PROFESSIONALE: €.1.200,00

SI FA PRESENTE CHE IL SUB. 1 A PIANO TERRA E' UTILIZZATO COME ABITAZIONE RESIDENZIALE ANZICHE' COME LOCALE UFFICIO COME INDICATO DA CONCESSIONE IN SANATORIA CONSEGUITA

CONFORMITA' CATASTALE- L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile in quanto sono state rilevate le seguenti difformità:

DEMOLIZIONE DI TRAMEZZI INTERNI.

Questa situazione è riferita solamente agli immobili censiti in TOR F 4 M 641 S 1 E S2.

Costi di regolarizzazione:

PRATICA DOCFA E DIRITTI: €.1.000,00

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. di cui si prega di prendere visione. PERTANTO SI RACCOMANDA, PRIMA DI FARE L'OFFERTA, DI LEGGERE ATTENTAMENTE LA PERIZIA

MODALITA' E TEMPISTICHE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Utilizzare esclusivamente la modalità TELEMATICA:

Entro le ore 12.00 del 05 maggio 2025 ogni offerente dovrà provvedere tassativamente ad accreditare bonifico irrevocabile sul Conto Corrente acceso presso Istituto Monte dei Paschi di Siena Filiale di Imperia, intestato a **Tribunale di Imperia RGE n. 130/2021 (+148/2021)** **IBAN: IT79M010301050000000630963** 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 entro il predetto termine del 05 maggio 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 05 maggio 2025 ogni offerente dovrà, altresì, provvedere ad inoltrare **in via telematica** - per il tramite del portale 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. 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 (DPR477/200) 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 <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 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. 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 nel termine indicato sempre nella precedente sezione per cui **si consiglia di disporlo 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.

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, 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 in modalità telematica, salvo esenzione ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>

tramite il servizio "Pagamenti 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 <https://pst.giustizia.it> Tale domanda dovrà contenere necessariamente:

- le generalità anagrafiche complete dell’offerente (persona fisica) o i dati societari (in caso di persona giuridica). In tale 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 indentificativi) del bene (Lotto 1) 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” o offerta minima) 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 che non potrà essere superiore a **60 (sessanta)** giorni dall’aggiudicazione. 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 giorni 60 (sessanta)** dall’aggiudicazione ;

- la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima (consultabile unitamente all’avviso di vendita e all’ordinanza di delega sui siti www.tribunaleimperia.it e www.astalegale.net)

- l’eventuale richiesta di benefici fiscali (prima casa , prezzo/valore) con le relative motivazioni

B) In caso di persona fisica si dovrà allegare copia del **documento di identità valido e **codice fiscale** dell'offerente;**

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 aggiornata e copia dell'atto costitutivo ;

In caso di offerta a mezzo di procuratore speciale (che potrà essere esclusivamente un avvocato) 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.

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) eseguito sul conto corrente della procedura nel termine sopraindicato. Sulla distinta dovrà figurare il numero di CRO o altro numero identificativo bancario.

D) Ricevuta del pagamento dell'imposta di bollo di € 16,00 per ogni domanda di partecipazione alla vendita

AVVERTENZE

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 06 maggio 2025 alle ore 16 per il Lotto 1 si procederà all'apertura delle Buste Elettroniche pervenute allo scrivente Delegato alla Vendita per il tramite del portale www.spazioaste.it. Verranno, quindi, individuate le offerte valide ed efficaci.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA SINCRONA PURA

Coloro che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al Portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del Portale stesso; le offerte presentate con modalità telematica saranno esaminate attraverso il Portale .

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

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 c.p.c.)

-qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta **pari o superiore al prezzo base**, questa sarà senz'altro accolta.

-qualora l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue: ove specifiche e concrete circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Delegato, anche in presenza di istanze di assegnazione ex art 588 cp.c., dispone che si proceda ad ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (senza incanto e con identico prezzo base)

ove non sussistano tali condizioni ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

ove non sussistano tali specifiche condizioni 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 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

minuti. 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 un'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, ovvero quella presentata per prima, risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

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

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, 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 sarà comunque di 60 (sessanta) giorni o quello minore indicato dall'aggiudicatario

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.

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.

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 verrà disposto **entro il giorno 16 maggio 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.

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 Sandro Lorenzi presso il suo studio in Ventimiglia, Corso della Repubblica,1

I beni immobili sono posti in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 380/2001), **a corpo e non a misura**, come meglio descritto nella relazione di stima di cui la presentazione dell'offerta vale come implicita dichiarazione di integrale conoscenza ed accettazione, con espressa manleva del Professionista Delegato alla vendita da ogni forma di responsabilità.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo- con tutti i diritti, pertinenze, comproprietà, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e/o passive (esistenti anche se non indicate) e con tutte le formalità (iscrizioni, trascrizioni, annotamenti, ecc.) pregiudizievoli tranne quelle che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Come risultante dal fascicolo d'ufficio e descritto nella relazione di stima e relativi allegati dell'Esperto Stimatore (che tutti i partecipanti all'asta per il solo fatto di aver presentato la domanda dichiarano implicitamente di aver visto e letto), di cui gli interessati possono prendere visione 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.

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

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. 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.

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;** conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi (a titolo esemplificativo e non tassativo): quelli edilizio-urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e del precedente non pagate, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

In ogni caso, prima di presentare l'offerta, si raccomanda di leggere l'elaborato peritale, disponibile unitamente all'ordinanza di delega, all'ulteriore documentazione ed al presente avviso di vendita, sul sito internet www.tribunale.imperia.it e www.astalegale.net, ferma restando la pubblicità sul portale nazionale vendite pubbliche "PVP", ex dall'art. 161 quater disp. att. c.p.c.

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.

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 espressa 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. 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.

Regime Fiscale della vendita: la presente vendita è sottoposta all'applicazione dell'Imposta di Registro la cui aliquota è suscettibile di subire variazioni in relazione ai benefici fiscali richiesti dall'aggiudicatario (prima-casa). L'imposta è calcolata sul prezzo di aggiudicazione salvo che l'aggiudicatario avanzi espressa richiesta di applicazione del criterio "prezzo-valore"

SALDO del PREZZO, delle spese, degli oneri tributari e fiscali 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 n. 130/2021 (+ RGE

148/2021) presso **MPS** contraddistinto dal seguente **IBAN:**

IT79M010301050000000630963 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 60 (sessanta) giorni, il versamento del saldo del prezzo dovrà essere, comunque, effettuato **entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione.**

Unitamente al saldo del prezzo dovranno essere depositati – tramite effettuazione di distinto bonifico- 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 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 e/o compensi e/o spese accessorie) comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, fatta salva l'applicazione dell'art. 587,Il co. cpc 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, sulla rivista free press **“Newspaper Aste – Tribunale Imperia“** nonché **attraverso la campagna di social media marketing di Astalegale.net (pacchetto Digital)**

-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 e sul portale nazionale 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 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'.

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. Sandro Lorenzi, Corso della Repubblica 1 Ventimiglia , tel 0184 34637

Per visitare gli immobili contattare esclusivamente il Custode Giudiziario IFIR

Ponente 0183 - 682138 mail: visiteimmobili@ifirponente.it

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Ventimiglia– Imperia, lì 14.01.2025

Avv. Sandro Lorenzi