

TRIBUNALE DI IMPERIA

Procedura Esecutiva n. 170/2021 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA
DI IMMOBILE SENZA INCANTO
CON GARA TELEMATIVA SINCRONA PURA

L'AVVOCATO DELEGATO
Manuela IANNELLO

Vista l'ordinanza di delega del G.E. dott.ssa Martina Badano del 01 OTTOBRE 2024,
comunicata in data <01/10/2024>

Visti gli artt. 591 bis, 571 e 576 C.P.C.

Visto il D.L. 83/2015 convertito in L. 132/2015

Visti e richiamati tutti i provvedimenti emessi del GE

AVVISA

Che l'immobile pignorato è posto
in vendita senza incanto
ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

il giorno **6 MAGGIO 2025 alle ore 15,00**, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona pura, ovvero solo in modalità telematica, tramite la piattaforma www.spazioaste.it, del bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.spazioaste.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove essi siano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

LOTTO UNICO

Il diritto della piena ed esclusiva proprietà su:

Immobile sito nel **Comune di SANREMO (IM)** via Martiri della libertà n. 208 e precisamente:

(*) appartamento posto al piano terreno

* l'unità immobiliare è contraddistinta dal n. 1 ed è composta da ingresso-soggiorno, due vani, cucina, bagno e terrazzo, comprensivo della quota di ½ del passaggio comune ubicato in aderenza al lato di levante dell'appartamento e compreso nella consistenza catastale.

* superficie commerciale di 73 mq

* attualmente riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Sanremo (IM) al foglio 33 particella 357 sub 1, sezione urbana SR, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 322,79, indirizzo catastale: Via Martiri della libertà n. 208, piano terra.

* Il fabbricato in cui è posta l'unità immobiliare è di remota costruzione, composto da due piani con copertura a falde inclinate, facciate tinteggiate con colori tenui. All'immobile si accede dalla Via Martiri della libertà mediante una serie di scalinate esterne che permettono l'accesso ad uno spiazzo parte del mappale 1252 da cui, attraversando un cancello metallico e percorrendo un marciapiede (passaggio comune) che consente l'arrivo ad un terrazzo scoperto, si accede alle due unità del fabbricato.

Il terrazzo lato est annesso all'appartamento è gravato, quale fondo servente, a minor danno, da servitù di transito pedonale a vantaggio dell'appartamento soprastante ed a vantaggio del giardino ad esso pertinenziale.

Lo stesso terrazzo dell'appartamento ha, quale fondo dominante, il diritto di attaccare sulla parte inferiore della soletta del soprastante terrazzo dell'appartamento interno due meccanismi di sostegno di tende avvolgibili al servizio dello stesso appartamento interno 1 di cui è contratto.

A vantaggio e per l'utilità dell'appartamento sussiste servitù di passaggio a minor danno sul terreno (spiazzo) mappale 1252 stesso foglio, quale fondo servente, di proprietà di terzi.

Nella planimetria catastale attuale viene indicata, ad ovest dell'appartamento, una corte di mq 6,00 e ad est un terrazzo di circa 28 mq, quest'ultimo gravato da servitù di passaggio a favore di altro subalterno, che non ha altro accesso, il tutto in scarse condizioni di manutenzione. Inoltre, viene evidenziato in perizia, che in alcuni punti di una camera sono presenti distacchi di pittura e rigonfiamento degli intonaci dovuti, probabilmente, ad infiltrazioni di acqua proveniente dall'intercapedine (di cui non si accertata l'esistenza in quel tratto) o dal retrostante terreno. Il locale bagno ha una finestra posta in alto sulla parete nord che si presume affacci sull'intercapedine.

OCCUPAZIONE – Dalla perizia del C.T.U. alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla parte esecutata, succesivamente in data 20.12.2024 il GE rendeva ordine di liberazione dell'immobile ex art 560 cpc.

PROVENIENZA - acquisto con atto di data 17 luglio 2007 autenticato in pari data dal notaio Gianni Donetti di Sanremo, repertorio n. 36929/18471, debitamente registrato, trascritto a Sanremo il 20 luglio 2007 ai nn. 9528/5829.

MENZIONI URBANISTICHE E EDILIZIE

Dalla perizia del C.T.U., depositata in atti ed alla quale si fa riferimento e rinvio ricettizio per ulteriori notizie, nonché dagli atti di provenienza risulta, tra l'altro, quanto segue:

la planimetria catastale storica dell'appartamento distinto con i dati: Sanremo foglio SR/33, mappale 357, sub. 1, riporta la data di presentazione 28.12.1939 scheda 21345150, quindi la costruzione della porzione è anteriore al 17.08.1942.

Non sono state reperite pratiche a norma dell'intestatorio della planimetria storica e neppure dei proprietari succedutisi nel tempo a partire dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

L'attuale planimetria catastale presentata all'agenzia del territorio di Imperia in data 30.03.1998 prot. N. D00609.1/1998 rappresenta la situazione di fatto riscontrata dal ctu durante il sopralluogo.

La situazione rappresentata non corrisponde alla rappresentazione della stessa unità all'anno 1939. In effetti sono state realizzate modifiche all'assetto distributivo interno mediante la demolizione parziale di pareti e la costruzione di altre pareti di laterizio, realizzazione di locale igienico (con lavabo, vaso e doccia). Chiusura di aperture verso sud / ovest, apertura di una finestra verso ovest.

Tali opere possono essere ammesse a sanatoria edilizia a seconda dell'epoca in cui sono state realizzate, sicuramente eseguite prima del 20.03.1998, data in cui stata presentata l'attuale planimetria catastale.

Le opere interne possono essere sanate presentando la documentazione di cui all'art. 22 della Legge Regionale 16/2008 con dichiarazione del proprietario dell'epoca di realizzazione (se eseguite prima del 17.03.1985 senza sanzione, se dopo tale data la sanzione ammonta ad € 172,15).

Le opere esterne (apertura/chiusura/modifica di aperture) possono essere sanate mediante presentazione:

1. di accertamento di compatibilità ambientale in quanto la zona in cui ricade il fabbricato è sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del DLGS 42/2004 art. 136 c.1 lett. D (ex bellezze di insieme) e D.M. n. 21 del 13.07.1964 DLGS 42/2004 art. 136 c.1 lett d (decreto ministeriale n. 21 del 13.07.1964) con sanzione che valuterà l'ufficio preposto del Comune,
2. di S.C.I.A. in sanatoria con sanzione minima di € 516,00 e massima di € 5.160,00 da valutare dall'ufficio preposto del Comune

Non essendo certa la data di esecuzione delle opere, (sicuramente prima del 30.03.1998) sono state indicate in CTU solo le somme relative alla redazione e presentazione delle pratiche di sanatoria, omettendo quelle relative alle sanzioni

Pertanto, per quanto riguarda la conformità edilizia, così come descritto nella perizia del CTU, ci sono le seguenti difformità: esecuzione di opere interne eseguite senza titolo e tali difformità sono regolarizzabili mediante presentazione della pratica sanatoria ex art 22 legge regionale 16/2008 ed i costi per la regolarizzazione ammontano ad € 1.500 (misurazione immobile, redazione pratica sanatoria) , € 52,00 (diritti comunali); da € 0 ad € 172,15 (sanzione a seconda dell'epoca di esecuzione dei lavori).

Tempi necessari per la regolarizzazione 120 giorni. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Ulteriori difformità si riferiscono all'apertura, chiusura, modifica di aperture verso l'esterno (normativa di riferimento: D.LGS 42/2004), tali difformità sono regolarizzabili mediante presentazione della pratica per la compatibilità ambientale ed i costi per la regolarizzazione ammontano ad € 3.000,00 per la redazione della compatibilità ambientale, € 100,00 (diritti di segreteria), € 2.000,00 (redazione della SCIA in sanatoria), € 52,00 (diritti di segreteria della SCIA in sanatoria) mentre le sanzioni ambientali non sono state quantificate in quanto la quantificazione dipende dall'epoca di esecuzione dei lavori.

Tempi necessari per la regolarizzazione 120 giorni. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Ulteriori difformità sono state rilevate in riferimento all'impianto elettrico e all'impianto del gas (normativa di riferimento art. 7, comma 1, D.M. 22 gennaio 2008, n. 37) entrambe regolarizzabili mediante la presentazione della dichiarazione di conformità.

Il costo per la regolarizzazione dell'impianto elettrico ammonta ad €300,00 (redazione dichiarazione di conformità) ed i tempi necessari per la regolarizzazione ammontano a 120 giorni.

L'immobile risulta conforme catastalmente e urbanisticamente.

Il costo per la regolarizzazione dell'impianto del gas ammonta ad € 350,00 ed i tempi necessari per la regolarizzazione ammontano a 120 giorni.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA –

L'attestato di prestazione energetica è stato rilasciato con il numero 0720251154 datato 13 gennaio 2025, valido fino al 13 gennaio 2035, a firma del Geom. Ivano Rebaudo, iscritto nell'elenco dei soggetti abilitati al rilascio di tali attestati della Regione Liguria al n. 5706.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita sul sito internet www.tribunale.imperia.it e www.astalegale.net

Non vi sono creditori ipotecari iscritti non intervenuti.

LOTTO UNICO

Prezzo base EURO 55.500,00 (cinquantamilacinquecento virgola zero zero)

Aumenti minimi (in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.) Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero)

Fondo cauzione minimo: importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Offerta minima ex art 571 c.p.c. Euro 41.625,00 (quarantumilaseicentoventicinque virgola zero zero) (ridotta del 25%)

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, personalmente ovvero a mezzo di procuratore speciale munito di apposita procura o di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il Modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it, tramite apposita funzione "Invia Offerta". Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 05 maggio 2025, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> oppure sul sito <https://pvp.giustizia.it>.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio (in caso di mancata dichiarazione di domicilio le comunicazioni verranno depositate presso la Cancelleria del Tribunale), qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta

dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, documentazione attestante i poteri conferiti all'offerente;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia, degli allegati e dell'ordinanza di vendita.**

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata accreditata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, 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;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della

casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 170/2021 R.G.E. al seguente IBAN: IT51U010301050000000633013, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva Immobiliare n. 170/2021 RGE, lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12,00 del giorno 05 maggio 2025.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento 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

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista e se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

In caso di unica offerta ex art 572 c.p.c.: se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo inferiore nei limiti di un ¼ rispetto al prezzo base d'asta, si procederà come di seguito:

* qualora specifiche e concrete circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione ex art.588 cpc, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni e dunque senza incanto e con identico prezzo base;

* qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione, 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, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona sul prezzo offerto più alto; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta si procederà come di seguito:
 - qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione ex art 588 cpc, necessariamente almeno al prezzo pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
 - qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione ex art 588 cpc il bene sarà aggiudicato al miglior offerente ovvero all'offerta più vantaggiosa ovvero all'offerta depositata per prima.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Professionista Delegato il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Nel caso 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 successivi al provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne approfittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza sono esclusivamente a carico del creditore.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Astalegale.net, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.spazioaste.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale. I partecipanti alla gara d'asta potranno, entro il termine di 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.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel **termine massimo di 60 giorni** dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

Qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito fondiario, ed abbia formulato, non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c., istanza di pagamento anticipato, ai sensi dell'art 41 TUB ed espressamente autorizzato dal Giudice delle Esecuzioni, il delegato, ricevuto SEMPRE l'intero saldo prezzo, avrà cura di versare una quota pari fino all'85% del saldo prezzo al creditore fondiario trattenendo, sul conto corrente acceso dalla cancelleria, la quota pari al 15%. Il professionista delegato richiederà al creditore fondiario il deposito di una nota riepilogativa del credito entro il termine di venti giorni dalla data di aggiudicazione. Qualora il credito vantato e precisato sia inferiore a detta percentuale, il professionista verserà solo l'importo precisato dal creditore fondiario, lasciando la differenza sul conto corrente acceso dalla Cancelleria.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 60 giorni all'esito della gara.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni potranno essere reperite presso il Custode IVG IFIR Ponente s.r.l., tel/fax 0183.682138, indirizzo posta elettronica: immobiliari@ifirponente.it.

ASSISTENZA – Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 848 780 013, dalle ore 9,30 alle

ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00 dal lunedì al venerdì, esclusi i giorni festivi, oppure rivolgersi al Punto informativo Vendite Giudiziarie, operativo presso il Tribunale di Imperia-Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, piano primo, Via XXV Aprile n. 67, dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00, per ottenere: supporto tecnico e informativo nella 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.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

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

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine, per la presentazione delle offerte;
- estratto, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine, per la presentazione delle offerte sulla rivista free press "Newspaper Aste" – Tribunale di Imperia";
- inserzione, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice/avviso di vendita 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.tribunale.imperia.it", sui portali nazionali "www.astalegale.net", sui canali social "[Facebook](https://www.facebook.com)" e "[Instagram](https://www.instagram.com)" e su "[vetrina permanente](#)"

NOTA BENE

Per maggiori e più dettagliate informazioni, gli interessati potranno rivolgersi all'Ufficio Esecuzioni Immobiliari dell'Avvocato delegato Manuela Iannello di Ventimiglia (IM), Via Della Stazione 2/c (Tel. 0184 - 231723 Fax. 0184 - 237114) aperto nel giorno di martedì di ogni settimana alle ore 15,00 alle ore 16,15.
Ventimiglia (IM), li 23/01/2025

L'AVVOCATO DELEGATO

(Manuela Iannello)



