

AVVOCATO EMILIO VARALDO
VIA BONFANTE n° 40 - 18100 IMPERIA
TEL. 0183 274679 - 293523 - FAX 0183 296658
PEC : emilio.varaldo@avvocatiimperiam.it
e-mail : avv.varaldoemilio@uno.it
C.F.VRLMLE59A17E290H
P.I. 00870500089

TRIBUNALE DI IMPERIA

Procedura esecutiva R.G.E. 181/2016

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Martina BADANO

AVVISO DI FISSAZIONE VENDITA TELEMATICA DI IMMOBILI SENZA INCANTO

IL DELEGATO ALLE VENDITE AVV. EMILIO VARALDO

Il delegato

- Vista l'ordinanza di delega del G.E. in data 02.05.2019;
- Visti gli artt. 591 bis, 570, 571 e 576 C.P.C. nonché l'art. 24 del D.M. 32/2015;
- Visti gli esiti negativi dei precedenti tentativi di vendita dei **Lotto n. 1** (09 settembre 2020, 27 maggio 2022, 23 gennaio 2023, 24 gennaio 2024, 16 luglio 2024, nonché dell'11 novembre 2024);
- Visto il provvedimento del 05/03/2024, con cui il G.E. ha disposto la prosecuzione della vendita del Lotto 1, della procedura in epigrafe, con i ribassi di cui all'Ordinanza *de qua*

AVVISA

Che gli immobili pignorati oggetto della presente procedura verranno posti in vendita mediante

ASTA TELEMATICA

CON MODALITA' SINCRONA PURA

Che si terrà il giorno **28 MAGGIO 2025**, alle ore 17,00 (**Lotto 1**), mediante le seguenti modalità e tempistiche:

- Entro il **28 maggio 2025, ore 12.00** ogni offerente dovrà **provvedere tassativamente** a disporre accreditato irrevocabile sul Conto Corrente acceso presso Istituto Monte dei Paschi di Siena Filiale di Imperia , intestato a **"Tribunale di Imperia RGE 181/2016"** IBAN: **IT 46 I 01030 10500 000000560265** di un importo (al netto delle spese bancarie) pari almeno al 10% del prezzo offerto per il Lotto della presente procedura. Nella

causale dell'ordine di bonifico dovranno essere **precisati la dicitura "versamento cauzione", i dati anagrafici dell'ordinante ed il Lotto a cui il bonifico si riferisce.** In caso di partecipazione all'Asta per più Lotti si dovranno eseguire bonifici distinti per ogni Lotto. La cauzione costituita con bonifico si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul contocorrente di cui sopra entro il termine per la presentazione delle offerte. Il **mancato accredito** del bonifico nel termine sopra indicato **determinerà la nullità dell'offerta** e l'offerente non avrà diritto ad alcun rimborso delle spese e/o oneri sostenuti. La copia contabile dell'ordine di bonifico dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta, la quale dovrà essere depositata nel termine di seguito indicato.

- **Entro il 28 maggio 2025, alle ore 12.00** ed esclusivamente in via telematica ogni offerente dovrà redigere mediante il modulo web ministeriale offerta telematica accessibile tramite apposita funzione "invia offerta" presente all'interno dell'annuncio dettagliato pubblicato sul portale www.spazioaste.it.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, mediante la casella di "PEC per la vendita telematica" del soggetto che presenta l'offerta. In mancanza di tale apposita "PEC per la vendita telematica" l'offerta dovrà essere firmata digitalmente, prima dell'invio, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero. Il Ministero della Giustizia mette a disposizione "Manuale Utente" scaricabile dalla pagina iniziale del modulo Web ministeriale "Offerta Telematica", nonché sul portale dei servizi telematici del Ministero all'intero della sezione documenti, sotto la voce "Portale delle Vendite Pubbliche".

Per ogni domanda dovrà essere stata previamente assolta l'imposta di bollo di Euro 16,00. Detta imposta può essere assolta sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario. Il bollo virtuale non sarà soggetto a restituzione.

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato alla Vendita all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e nell'area messaggi personale disponibile sul portale.

I riferimenti inseriti in fase di registrazione al Portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura. È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

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.

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 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.

ATTENZIONE

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra specificato, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile, anche a norma dell'art. 579 c.p.c..

L'offerente è quindi colui che formula l'offerta mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive ed invia l'offerta. Pertanto:

1. L'offerente che intenda partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono), dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto ed inviare la busta tramite pec; dovrà, quindi, munirsi di indirizzo p.e.c. e di firma digitale.

2. Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono) il presentatore ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale notarile (art. 571 c.p.c. I comma: ognuno tranne il debitore è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma). La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art. 12 comma 4 quarto periodo DM 32/15.

3. Nel caso in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente:

- se uno degli offerenti provvede a firmare ed inviare telematicamente l'offerta, gli altri offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art. 12 comma 4 quarto periodo d.m. 32/15 **all'offerente presentatore ai sensi dell'art. 12 comma 5 ultimo periodo DM 32/15.**

- se nessuno degli offerenti è in grado di firmare e trasmettere l'offerta, allora tutti gli offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art. 12 comma 4 quarto periodo d.m.

32/15 ad un procuratore legale (avvocato) sempre ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

Versamento della cauzione

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

A tale proposito **SI RIBADISCE CHE SE DETTO BONIFICO NON RISULTERÀ ACCREDITATO - ENTRO LE ORE 12.00 DEL GIORNO 28 MAGGIO 2025 – SUL CONTO CORRENTE DELLA PROCEDURA SOPRA INDICATO L'OFFERTA VERRÀ DICHIARATA INAMMISSIBILE.** Il

bonifico dovrà contenere la descrizione: “versamento cauzione”, i dati anagrafici dell'ordinante ed il Lotto a cui il bonifico si riferisce. In caso di partecipazione all'Asta per più Lotti si dovranno eseguire bonifici distinti per ogni Lotto. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Assistenza

Per 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.

Presso il Tribunale di Imperia, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, è aperto dalle ore 09.00 alle ore 12.00 dal lunedì al venerdì (festivi esclusi) uno Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il quale è possibile ricevere, previo appuntamento:

- assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica;
- supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare

ad una gara telematica.

CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte di acquisto sono:

- 1) **irrevocabili**, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.;
- 2) **inefficaci** se pervengono oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, 3° c.p.c., e/o se sono inferiori di oltre un quarto al prezzo determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. o se gli offerenti non prestano cauzione con le modalità ed i termini stabiliti dal presente avviso ovvero in misura inferiore al 10% (dieci per cento) 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 Euro 16,00. Detta imposta può essere assolta sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario. Il bollo virtuale non sarà soggetto a restituzione.

Tale domanda dovrà **indicare e documentare necessariamente:**

- le generalità anagrafiche complete dell'offerente (persona fisica) o i dati societari (in caso di persona giuridica);
- il codice fiscale;
- lo stato civile e, per i coniugati, il regime patrimoniale. In caso di comunione legale dei beni occorrerà indicare e documentare altresì i corrispondenti dati anagrafici del coniuge;
- l'indicazione della residenza e/o domicilio, la professione, un recapito telefonico ed un indirizzo di posta elettronica ordinaria e certificata;
- l'indicazione (dati identificativi) del bene (Lotto) per il quale si intende partecipare;
- la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- 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 120 (centoventi), 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 120 (centoventi) dall'aggiudicazione ;
- l'eventuale richiesta di benefici fiscali con le relative motivazioni;
- l'eventuale richiesta di liberazione dell'immobile ad opera del custode.

NOTA BENE: LE INFORMAZIONI SOPRA RIPORTATE CHE NON POSSONO ESSERE INDICATE E/O INSERITE DIRETTAMENTE TRAMITE IL PORTALE, DOVRANNO ESSERE ALLEGATE ALLA BUSTA TELEMATICA MEDIANTE IDEONEA CERTIFICAZIONE O AUTOCERTIFICAZIONE E COMUNQUE IN FORMATO FILE PDF.

- 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 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 la procura notarile; In caso di offerta a mezzo di procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c., il procuratore dovrà consegnare all'avvocato delegato, entro tre giorni dall'aggiudicazione, mandato con firma autenticata da notaio, 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 dell'imposta di bollo di Euro 16,00 per ogni domanda di partecipazione alla vendita.

..*

IL GIORNO 28 MAGGIO 2025, ALLE ORE 17,00 (LOTTO 1), SI PROCEDERÀ ALL'APERTURA DELLE BUSTE ELETTRONICHE PERVENUTE AL SOTTOSCRITTO DELEGATO ALLA VENDITA PER IL TRAMITE DEL PORTALE WWW.SPAZIOASTE.IT. VERRANNO, QUINDI, INDIVIDUATE LE OFFERTE VALIDE ED EFFICACI.

..*

Gli offerenti potranno partecipare in via telematica collegandosi al Portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del Portale stesso; le offerte presentate con

modalità telematica saranno esaminate attraverso il Portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al Delegato.

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

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:

- Verrà disposta la vendita a favore dell'unico offerente se il prezzo offerto è pari o superiore al Prezzo Base d'asta indicato nel presente avviso di vendita e ciò in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita.

- Nel corso del primo esperimento di vendita

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, 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.

- Nel corso degli esperimenti di vendita successivo al primo,

se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

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

qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile il bene è aggiudicato all'unico offerente. In caso di pluralità di offerte valide:

- 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 60 (sessanta) secondi 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 1 minuto. Le offerte in aumento effettuate dai partecipanti presenti innanzi al Delegato saranno riportate nel Portale a cura del Delegato e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. Le offerte in aumento effettuate dai partecipanti connessi al Portale saranno rese visibili tramite il Portale ai partecipanti presenti innanzi al Delegato. La Gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta effettuata.

Se la Gara non ha luogo per mancanza di offerte in aumento degli offerenti, il Delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare 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).

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 sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente almeno pari al prezzo base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

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 120 giorni ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

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

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 **04 giugno 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 Emilio Varaldo, presso il suo Studio in Imperia via Bonfante numero 40.

L'immobile è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova (a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo)

e come descritto nella PERIZIA del CTU (di cui tutti i partecipanti all'asta per il solo fatto di aver presentato la domanda dichiarano implicitamente di aver preso visione), 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.

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"), il creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del proprio credito entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione), potrà richiedere ex art. 41 T.U.B. che l'aggiudicatario, nei limiti indicati dal delegato alla vendita, versi direttamente

all'Istituto mutuante nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi accessori e spese di procedura. L'eventuale somma residua sarà versata come meglio indicato alla successiva voce "Saldo Prezzo";

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 dall'Istituto mutuante, entro il termine previsto per il saldo del prezzo, direttamente dall'istituto mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza 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 cauzione a titolo di multa ai sensi degli articoli 574 u.c. e 587 c.p.c.;

Saldo del prezzo, delle spese e dei compensi al Delegato alla vendita: il saldo del prezzo di aggiudicazione (dedotto quanto già prestato a titolo di cauzione) dovrà essere versato dall'aggiudicatario mediante:

bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva così come indicato dal Delegato alla vendita ovvero entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, nell'ipotesi in cui il termine non sia stato indicato dall'offerente o sia stato indicato in misura superiore a 120 (centoventi) giorni, il versamento del saldo del prezzo dovrà essere, comunque, effettuato entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

Ai sensi della LEGGE REGIONALE LIGURIA N 22 DEL 29 MAGGIO 2007 come modificata dalla LEGGE REGIONE LIGURIA n. 14 del 06 giugno 2008, le parti, interessate all'aggiudicazione dei beni pignorati, sono espressamente avvertite dall'Avvocato Delegato che dovranno, prima della presentazione dell'offerta:

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

Custode del bene pignorato, ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c., è stato nominato l'istituto vendite giudiziarie "IFIR Ponente S.r.l.", con sede in Imperia, in Via Tommaso Schiva, n. 12, telefono 0183 682138, cui ci si dovrà rivolgere per la visita dell'immobile.

Il custode, **su richiesta dell'aggiudicatario**, procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

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.trovoaste.it, www.trovocasa.it, www.sanremonews.it, www.montecarlone.it
- **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.)

SI RIBADISCE CHE TUTTI GLI IMMOBILI SONO POSTI IN VENDITA NELLE CONDIZIONI DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVANO COME MEGLIO DESCRITTO NELLA PERIZIA DI STIMA DI CUI LA PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA VALE COME IMPLICITA DICHIARAZIONE DI INTEGRALE CONOSCENZA ED ACCETTAZIONE, CON ESPRESSA MANLEVA DELL’AVVOCATO DELEGATO ALLA VENDITA DA OGNI FORMA DI RESPONSABILITA’.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA:

LOTTO UNO - ASTA il 28 MAGGIO 2025, ORE 17.00.

Comune di Ventimiglia (IM) Località Maneira, via Gallardi snc: villa posta su due livelli, costituita da 16,5 vani per una consistenza catastale complessiva di mq.437, oltre laboratorio in piano seminterrato accessorio e di pertinenza della consistenza di mq.210, con terreni circostanti, il tutto censito come segue al catasto fabbricati del comune di Ventimiglia (IM):

- F. 60 M. 736 sub.1 cat.A/7 cl.2 vani 16,5 rc euro 2.428,64;

- F. 60 M. 736 sub.2 cat.C/3 cl.4 mq.210 rc euro 553,13;

- F. 60, M. 162 uliveto Sup. Cat. Mq. 170

- F. 60, M. 163 uliveto Sup. Cat. Mq. 4.189

- F. 60, M. 164 uliveto Sup. Cat. Mq. 112

- F. 60, M. 193 bosco alto Sup. Cat. Mq. 905

- F. 60, M. 194 bosco alto Sup. Cat. Mq. 1.360

- F. 60, M. 227 bosco alto Sup. Cat. Mq. 836

- F. 60, M. 228 bosco alto Sup. Cat. Mq. 802

- F. 60, M. 252 uliveto Sup. Cat. Mq. 329

- F. 60, M. 255 uliveto Sup. Cat. Mq. 228

- F. 60, M. 271 uliveto Sup. Cat. Mq. 96

- F. 60, M. 272 uliveto Sup. Cat. Mq. 160

Nella c.t.u. allegata agli atti è precisato:

- che il fabbricato è stato realizzato in forza di permesso di costruire n.256, rilasciato dal comune di Ventimiglia in data 19 novembre 2003 in variante alla concessione edilizia n.315 rilasciata il 17 agosto 2000;

- che l'agibilità di detto fabbricato è stata rilasciata in data 2 agosto 2004;

- classe energetica C (**certificazione APE n. 8614/2019**).

PREZZO BASE pari ad euro 649.621,57 (seicentoquarantanovemilaseicentoventuno virgola cinque sette).

In caso di gara tra più offerenti: **Le eventuali offerte in aumento dovranno essere di euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero);**

OFFERTA MINIMA pari ad euro 487.216,17 (quattrocentottantamiladuecentosedici virgola uno sette **(pari al 75% del prezzo base)**).

* * *

Ai sensi dell'art. 173 quarter 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.

Si dà atto che ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 6, comma 1 bis, D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., nonché di cui all'art. 28 L. R. n. 22/2007 Regione Liguria, le unità immobiliari di cui ai lotti da n. 1 a n. 5 sono dotate dell'attestato di certificazione energetica.

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, ed in particolare dagli artt. 7 e 13 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 dello stesso D.M. n. 37/2008, alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione, né a quella in oggi vigente non contenendo la relazione di perizia allegata agli atti alcun riferimento in merito.

- Nel Decreto di Trasferimento si rinuncerà, con l'accordo dell'aggiudicatario, 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 con riferimento 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 nonché delle spese di adeguamento alla normativa in materia di sicurezza anche 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 alla normativa sulla 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.

EVENTUALI VINCOLI: si richiama il contenuto della C.T.U. allegata agli atti.

NOTA BENE

Per maggiori informazioni, gli interessati potranno rivolgersi allo studio dell'Avvocato Emilio Varaldo, Delegato alla vendita Tel.0183/293523, mentre per le visite degli immobili e per le caratteristiche degli stessi dovranno rivolgersi al Custode Giudiziario IFIR PONENTE SRL, con sede in Imperia, in Via Tommaso Schiva, n. 12, telefono 0183 682138.

Imperia, 10 gennaio 2025

Avv. Emilio Varaldo



Avv. EMILIO VARALDO
Via Bonfante, 40 - 18100 IMPERIA
Tel. 29.35.23 - 27.46.79 - Fax 29.99.59
P. IVA 00870500039
C.F.: VRL MLE 5941702004