



TRIBUNALE DI IMPERIA ex Sanremo

FALLIMENTO n.41/1999 R.F.

Giudice Delegato: dott.ssa PAOLA CAPPELLO

Curatore: dr. Paolo Niccia

**AVVISO di VENDITA SENZA INCANTO
con la modalità della
GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

---*---

Il sottoscritto Paolo NICCIA, in qualità di curatore del fallimento intestato,

-vista l'ordinanza del signor Giudice Delegato;

-vista la perizia di stima e sua integrazione a firma del geom. Enzo Munaro, già agli atti del fascicolo, che si richiama integralmente;

-considerato quanto previsto per la liquidazione dell'attivo della procedura;

-visti gli artt. 107 co. 2 e seguenti della Legge fallimentare, vecchio rito;

AVVISA

che il compendio immobiliare infra descritto, oggetto della presente procedura fallimentare, verrà posto in vendita in data **06/05/2025** alle ore **13,30** presso la sala Aste del Tribunale di Imperia, mediante

ASTA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Il bene immobile sarà ceduto con vendita competitiva a norma dell'art. 107, primo comma, L.F. con modalità telematica sincrona mista senza incanto, secondo il modello ministeriale di cui al DM. n. 32/2015, affidando la pubblicità ad Aste telematiche

affidata al portale autorizzato dal Tribunale **www.astalegale.net** gestito da Astalegale.net SpA., quale coadiutore.

Il primo tentativo di vendita sarà effettuato al valore indicato nella perizia del Geom. Munaro redatta in data 01/06/2023, aggiornata alla data del 27/09/2024, avendo cura di indicare che l'offerta minima 571 del Codice di Procedura Civile, introdotta con il D.L. 27.06.2015 n. 83 convertito con modificazioni dalla legge 06.08.2015 n. 132 potrà essere pari al 75% del prezzo. In caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto, e in mancanza di domande di assegnazione, si provvederà a darne informazione al G.D. ed a determinare seduta stante a verbale il valore d'asta del secondo tentativo di vendita in misura inferiore del 10% dal valore indicato nella perizia, avendo cura di indicare che l'offerta minima sarà di pari importo del prezzo base così ridotto ed a fissare immediatamente la data del nuovo tentativo di vendita. In caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto e in mancanza di domande di assegnazione, si provvederà a darne informazione al G.D. e a determinare seduta stante a verbale il valore d'asta del terzo tentativo di vendita in misura inferiore del 10% dal prezzo base del secondo tentativo, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così ridotto. In caso di infruttuoso esperimento anche del terzo tentativo di vendita, gli ulteriori tentativi dovranno essere oggetto di specifica autorizzazione da parte del G.D. da chiedersi anche tramite eventuale supplemento al d.d.t. Il trasferimento del lotto a favore degli aggiudicatari avverrà mediante Decreto di trasferimento con tutti i relativi oneri a carico dell'acquirente.

LOTTO UNICO

Ubicazione: appartamento di civile abitazione sito in Sanremo, via Giusti 18 piano 6°

Diritto: piena proprietà 100%

Identificazione catastale: Comune di Sanremo, foglio 31, mappale 1019, sub 24

Menzioni Urbanistiche: v.si perizia geom. Munaro con integrazione.

Prezzo base del lotto: 250.800,00 €

Offerta minima ex art. 571 c.p.c.: 188.100,00 €

Di seguito si precisano il valore del lotto individuato nella citata perizia, precisando che per il Lotto unico il rialzo minimo consentito in caso di gara tra offerenti ex art. 573

c.p.c. è determinato in 5.000,00 (cinquemila) euro .

Bene immobile in vendita con modalità: senza incanto

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'asta avrà svolgimento secondo le seguenti modalità e tempistiche:

Gli immobili saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi se esistenti e dalla trascrizione della sentenza di fallimento, che saranno cancellati a cura della procedura, ma a spese dell'aggiudicatario.

Gli oneri fiscali (Iva, Registro, Ipotecarie e Catastali, Bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in Conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, voltura e cancellazione, bolli su copie autentiche, ecc.) sono a carico dell'acquirente.

Sono altresì a carico dell'acquirente le spese vive di cancellazione dei gravami e i relativi bolli. In caso di variazione di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione dell'avviso di vendita, sarà onere dell'acquirente corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto del decreto del trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a carico dell'aggiudicatario.

Asta: Collegamento da remoto tramite il portale www.spazioaste.it, con presenza del signor Giudice Delegato presso la Sale d'Aste presso il Tribunale di Imperia, trattandosi di vecchio rito o presentazione offerte in busta chiusa come sotto specificato

Trattandosi di procedura vecchio rito, l'offerente potrà presentare offerte telematiche o mediante modalità cartacea.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- **per chi utilizza la modalità telematica:**

Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento di asta mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it , utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <https://pvp.giustizia.it> ovvero all'interno del portale <http://www.spazioaste.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.

- **per chi utilizza la modalità cartacea (non telematica):**

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 12 del giorno precedente all'esperimento di asta (esclusi il sabato ed i giorni festivi) in busta chiusa presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Imperia, con l'avvertenza che all'esterno della busta stessa dovrà essere indicato:

-il nominativo della persona che materialmente consegnerà la busta (persona munita di documento valido di identità);

-la data dell'udienza per l'esame delle offerte come da avviso di fissazione di udienza.

Nessun'altra dicitura andrà indicata all'esterno della busta.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita , deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione si effettua, per chi si avvale della modalità telematica tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla presente procedura le cui coordinate sono indicate nella precedente sezione.

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

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

Si invitano, pertanto, gli offerenti ad effettuare l'accredito in maniera tempestiva e tenendo in considerazione che l'accredito della cauzione debba avvenire entro le ore 12 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione" i dati anagrafici dell'ordinante ed il Lotto a cui il bonifico si riferisce.

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

Per chi si avvale della modalità cartacea la cauzione sarà allegata all'offerta in busta chiusa depositata in Cancelleria Fallimentare come sopra descritto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e nell'area messaggi personali disponibile sul portale.

Assistenza: Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare un'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 i festivi. Presso il Tribunale di Imperia (Cancelleria Esecuzioni Immobiliari) è aperto dalle ore 9.00 alle ore 12.00 dal lunedì al venerdì (festivi esclusi) uno Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il quale è possibile ricevere:

-supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica.

-fornitura (se richiesta dall'interessato) di firma digitale/indirizzo certificato per la partecipazione all'asta.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE MODALITA' TELEMATICA

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico irrevocabile sul Conto Corrente acceso presso DEUTSCHE BANK spa, Filiale di Sanremo, intestato a “**Fallimento Leo Croce & c. Sanremo R.F. 41/1999**” su IBAN IT 62 N031 0422 7000 0000 0060 772 di un importo (al netto delle spese bancarie) pari almeno al 10% del prezzo offerto del Lotto della presente procedura alla cui Asta intenda partecipare.

Nella causale dell'ordine di bonifico dovranno essere precisati la dicitura “**versamento cauzione**”, un “**nome di fantasia**” (al posto dei dati anagrafici dell'ordinante) ed il **Lotto unico** a cui il bonifico si riferisce.

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

Entro il medesimo termine ultimo di presentazione delle offerte ogni offerente in telematica dovrà provvedere ad inoltrare **ESCLUSIVAMENTE in via telematica** busta elettronica mediante il modulo ministeriale “Offerta Telematica” accessibile tramite il portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it;

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "Invia Offerta" presente all'interno dell'annuncio dettagliato pubblicato sul portale www.spazioaste.it

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e nell'area messaggi personali disponibile sul portale.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE - MODALITA' CARTACEA

All'offerta di acquisto presentata in busta chiusa in Cancelleria Fallimentare deve essere allegato, a pena di inammissibilità, l'assegno CIRCOLARE bancario o Assegno CIRCOLARE POSTALE non trasferibile intestato a "Fallimento N. 41/1999-Tribunale di Imperia ex Sanremo", dell'importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Trattandosi di vecchio rito è possibile presentare offerte telematiche oppure cartacee.

A) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE:

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> oppure dal sito <https://pvp.giustizia.it>

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA:

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

In particolare il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali. Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere

alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

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

Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento non superiore a 90 giorni o ad altro termine inferiore, indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

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

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

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

Il file offerta è del tipo offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m e va inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, unitamente alla ricevuta di

pagamento del bollo telematico da euro 16,00. L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. L'offerta di acquisto deve essere corredata di marca da bollo di **euro 16,00** pagata in modalità telematica accedendo al portale giustizia: <http://pst.giustizia.it> alla voce Nuovo richiesta di pagamento

Nella sezione "impronta del documento" è necessario:

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

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

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

B) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CARTACEE

Per chi utilizza la forma tradizionale della MODALITA' CARTACEA (NON TELEMATICA):

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le **ore 12 del giorno precedente del giorno fissato per l'asta** (esclusi il sabato e i giorni festivi), in **busta chiusa** presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Imperia, con l'avvertenza che all'esterno della busta stessa dovrà essere indicato:

- il nominativo della persona che materialmente consegnerà la busta (persona munita di documento valido di identità);
- la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra dicitura andrà indicata all'esterno della busta.

All'interno della busta (una busta per ogni lotto a cui si intende concorrere) **dovranno essere inseriti i seguenti documenti:**

Offerta senza incanto, su carta bollata (marca da bollo da € 16,00), datata e sottoscritta con firma autografa dell'offerente ovvero del legale rappresentante dell'offerente ovvero del suo procuratore.

L'offerta deve indicare:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza e/o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nella proposta d'acquisto devono essere indicate anche i corrispondenti dati dell'altro coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge dell'offerente partecipi all'udienza e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 codice civile; se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore – previa autorizzazione del Giudice Tutelare; l'eventuale richiesta di benefici fiscali;
- per le società, gli enti e gli organismi di qualsiasi tipo, la denominazione o ragione sociale, il numero di iscrizione al registro delle imprese, la sede legale, il codice fiscale, le generalità ed il codice fiscale del legale rappresentante;

All'offerta dovrà essere allegato:

- se l'offerente è una persona fisica, la copia del documento di identità valido ovvero del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE (o del permesso di soggiorno);
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica: certificato di vigenza camerale aggiornato, copia del documento di identità valido e del codice fiscale del legale rappresentante della persona giuridica offerente, certificato di iscrizione al registro delle imprese da cui risultino i poteri di firma ovvero la procura o la delibera dell'assemblea che giustifichi i poteri o altro atto equipollente (statuto, atto costitutivo);
- se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore speciale è necessario allegare copia del documento di identità valido del procuratore, copia del documento di identità valido e

del codice fiscale dell'offerente nonché procura notarile in originale per la formulazione dell'offerta e per la partecipazione all'asta senza incanto;

- se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c., il procuratore legale dovrà:
 - consegnare in Cancelleria, entro tre giorni dall'aggiudicazione, il mandato con firma autentica notarile, da allegare alla dichiarazione di nomina sottoscritta dal procuratore legale, con firma autenticata da notaio, ovvero da allegare al processo verbale di dichiarazione di nomina di aggiudicatario ricevuta dal Cancelliere (escluso il sabato ed i giorni festivi);
 - presentarsi, entro tre giorni dall'aggiudicazione (escluso il sabato ed i giorni festivi), nanti il Cancelliere, unitamente alla persona per la quale ha presentato l'offerta, per rendere la dichiarazione di nomina nella forma di atto pubblico ex art. 591 bis co. 3 n. 5 c.p.c..
 - In difetto l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome del procuratore.
 - Nell'offerta dovranno essere altresì inseriti i seguenti dati:

- i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta, di oltre un quarto rispetto al prezzo posto a base d'asta indicato nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso di vendita;

☐ l'indicazione del termine del versamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a novanta (90) giorni dalla data dell'aggiudicazione;

☐ la dichiarazione dell'offerente circa la volontà di richiedere l'applicazione della tassazione calcolata sulla base del prezzo d'asta e la tassazione agevolata per l'acquisto “prima casa”;

☐ l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima con l'aggiornamento.

All'offerta di acquisto deve essere allegata a pena di inammissibilità, l'assegno circolare bancario o assegno circolare postale NON TRASFERIBILE intestato a “**Fallimento Leo Croce & c. Sanremo R.F. 41/1999 Tribunale di Imperia ex Sanremo**” dell'importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA :

Le offerte di acquisto sono:

1) **irrevocabili**, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c, si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita in applicazione del disposto di cui all'art. 580 comma 2 cpc;

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

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

- A -

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

Tale domanda dovrà contenere necessariamente:

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

- 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);

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

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

- il prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto (c.d. "prezzo minimo d'asta") indicato nel presente avviso di vendita;

- Il termine entro il quale l'offerente intende, in caso di aggiudicazione, versare il saldo del prezzo e le spese e/o oneri accessori che non potrà essere superiore al termine massimo di **giorni 90 (NOVANTA) dalla data di aggiudicazione**.

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi in cui **il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo**, questi dovrà dichiarare al delegato, **nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione**, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

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

- C -

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

accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente entro il termine per la presentazione delle offerte.

L'ordine di bonifico in restituzione delle cauzioni versate da coloro che non risulteranno essere aggiudicatari del Lotto, verrà disposto **entro 30 gg** , al netto degli oneri bancari ed eventualmente del bollo virtuale previsto tempo per tempo.

-D-

Ricevuta di pagamento dell'imposta di bollo di 16 €

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 al netto delle spese bonifico

I costi di tale bonifico verranno addebitati all'offerente e, quindi, decurtati dalla stessa cauzione versata.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO

Il giorno fissato, di concerto con Astalegale.net, si procederà all'apertura delle Buste Elettroniche e di quelle cartacee pervenute alla procedura per il tramite del portale www.spazioaste.it. in presenza del signor Giudice Delegato nella sala d'Aste del Tribunale di Imperia.

Verranno, quindi, individuate le offerte valide ed efficaci alla presenza degli offerenti.

Gli offerenti partecipano all'asta pubblica 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.

Si rende noto che tutti i partecipanti alla gara d'asta potranno, entro 20 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, chiedere copia della log (trascrizione di tutti gli eventi attinenti alle operazioni di gara) previo pagamento dei diritti di cancelleria previsti.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide, nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il signor Giudice Delegato ed al Curatore.

Coloro che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale-non telematica partecipano comparando presso la Sala Aste del Tribunale sopra indicata, luogo fisico in cui si svolge la vendita; le offerte presentate in forma tradizionale-non telematica saranno riportate nel Portale e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

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 e rese visibili agli offerenti presenti.

In particolare, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale www.spazioaste.it e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.

L'offerente che presenza personalmente avanti il signor Giudice Delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Curatore in sede d'asta.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on-line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Sull'offerta il Giudice Delegato sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

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

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

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

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

Nel corso del **primo esperimento di vendita** se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

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

b) qualora **NON** sussistano tali specifiche e concrete circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art. 588 cpc, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

c) qualora **NON** sussistano tali specifiche e concrete circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art. 588 cpc, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli **esperimenti di vendita successivi 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 (art. 573 cpc):

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà con la Gara tra gli Offerenti sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **1 (UNO) MINUTO** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come determinato nel presente avviso.

La gara, che si svolgerà con modalità esclusivamente **TELEMATICA SINCRONA MISTA**, 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 (UNO) minuto.**

Le offerte in aumento effettuate dai partecipanti presenti innanzi al Delegato saranno riportate nel Portale 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 Giudice 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 Giudice Delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'**offerta più vantaggiosa.**

Nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto anzitutto del prezzo offerto ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allagata la cauzione di maggiore entità.

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

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia **inferiore al prezzo base** si procederà come segue:

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

In caso di aggiudicazione a seguito di Gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque di **90 (novanta) giorni** ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

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

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Delegato nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Assunzione di debiti: RICHIESTA DI CONTRATTO BANCARIO DI FINANZIAMENTO

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura fallimentare con le modalità indicate dal curatore mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura. L'aggiudicatario dovrà consegnare al Curatore l'atto di assenso a iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma cpc nel decreto di trasferimento il Giudice DELEGATO inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di.... a fronte del contratto di mutuo a rogito....del....rep... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 cpc, è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. Il Conservatore dei registri immobiliari trascriverà il decreto di trasferimento unitamente all'iscrizione di ipoteca. In caso di revoca dell'aggiudicazione e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta scritta con atto rituale depositato in Cancelleria e trasmesso in copia al Curatore, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravii di spese di procedura.

..*

CONDIZIONI GENERALI

Tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti, 576 e seguenti del c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al signor Giudice Delegato con assistenza di Astalegale.net.

L'immobile è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova e come descritto nella PERIZIA redatta dallo stimatore e da sua integrazione (di cui gli interessati possono prendere visione presso la Cancelleria Fallimentare o richiedere al Curatore), con tutti i diritti, comproprietà, le servitù esistenti, anche se non indicate, con tutte le formalità (iscrizioni, trascrizioni, annotamenti, ecc.) pregiudizievoli risultanti dal fascicolo d'ufficio al quale si fa espresso totale riferimento e rinvio recettizio, nulla escluso od eccettuato, facendo presente che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

La vendita è a corpo e non a misura. L'immobile è venduto ammobiliato. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita di bene fallimentare non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizio 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, per 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. In caso di mancanza di continuità delle trascrizioni, essa potrà essere sanata a cura e spese del soggetto aggiudicatario.

Gli immobili saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi e dalla trascrizione della sentenza di fallimento, che saranno cancellati a cura della procedura, ma a spese dell'aggiudicatario.

Gli oneri fiscali (Iva, Registro, Ipotecarie e Catastali, Bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in Conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, voltura e cancellazione, bolli su copie autentiche, ecc.) sono a carico dell'acquirente.

Sono altresì a carico dell'acquirente le spese vive di cancellazione dei gravami e i relativi bolli.

In caso di variazione di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione dell'avviso di vendita, sarà onere dell'acquirente corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto del decreto del

trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con decreto di trasferimento emesso dal Giudice delegato a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a carico dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario può ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 Legge 28/2/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 DPR 6/6/2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, quando occorra preceduto dalla richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi del D.L.42/04.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Imperia a chiunque vi abbia interesse.

Sintesi:

L'immobile è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 06/06/2001 n. 380) e come descritto nella PERIZIA del CTU (di cui gli interessati possono prendere visione presso detto studio legale), con tutte le formalità (iscrizioni, trascrizioni, annotamenti, ecc.) pregiudizievoli risultanti dal fascicolo d'ufficio e al quale si fa espresso totale riferimento e rinvio ricettizio, nulla escluso od eccettuato, facendo presente che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, esistenti, anche se non indicate.

La vendita è a corpo e non a misura e, pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

In ogni caso, l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura ma a spese dell'acquirente

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

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

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

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

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet www.tribunale.imperia.it e www.astalegale.net, ferma restando la pubblicità sul portale nazionale delle vendite pubbliche (P.V.P.) prevista dall'art. 161 quater disp. att. c.p.c..

RICHIESTA EX ART. 41 TUB

L'immobile non risulta alla data odierna gravato da ipoteca. Nel caso l'immobile fosse gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646 richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 nr. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo del 10 settembre 1993 n. 385 (c.d. "mutuo fondiario") e, in caso di istanza avanzata dal creditore fondiario ed espressamente autorizzata dal GE, il delegato, ricevuto sempre l'intero saldo prezzo, avrà cura di versare una quota pari fino all'85% del saldo prezzo al creditore fondiario trattenendo, sul conto corrente acceso dalla Cancelleria, la quota parte pari al 15%.

A tal fine il Delegato richiederà al creditore fondiario il deposito di una nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla data di aggiudicazione. Qualora il credito vantato e precisato sia superiore alla quota dell'85% del saldo prezzo, il professionista verserà solo la quota pari all'85%. Qualora invece il credito vantato e precisato sia inferiore a detta percentuale, il professionista verserà solo l'importo precisato dal creditore fondiario, lasciando la differenza sul conto corrente acceso dalla Cancelleria.

L'eventuale somma residua sarà versata come meglio indicato alla successiva voce "saldo prezzo".

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato), dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

RESTITUZIONE 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 Curatore od eventuale Delegato alla vendita, previo provvedimento del Giudice delegato della procedura fallimentare, tratterà la somma a titolo di multa ai sensi degli articoli 574 u.c. e 587 c.p.c.;

SALDO DEL PREZZO E DELLE SPESE

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 causa emarginata acceso presso presso DEUTSCHE BANK spa Filiale di Sanremo, intestato a **"Fallimento Leo Croce & c. Sanremo R.F. 41/1999 "** **IBAN IT 62 N031 0422 7000 0000 0060 772** così come indicato dall'avviso di vendita, ovvero entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, nell'ipotesi in cui il termine non sia stato indicato dall'offerente, **dovrà essere, comunque, effettuato entro il termine massimo di giorni 90 (novanta) dall'aggiudicazione.**

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

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

CERTIFICAZIONE ENERGETICA - Si attesta che gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva (costituenti un lotto UNICO) sono muniti di **classe energetica “F”**, giuste attestazione di prestazione energetica del 27/10/2023, codice identificativo n. 42665, valido fino al 27/10/2033, a firma del certificatore Geom. Lorenzo Voivoda (albo dei geometri e g.l. di Imperia) .

CUSTODE

Custode del compendio immobiliare è il Curatore dott. Paolo NICCIA con studio in Ventimiglia (Im) in via Aproso 17 tel. 0184 239999 mail: paolo.niccia.odcec@gmail.com, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni in orario d'ufficio (lunedì-mercoledì-venerdì dalle 18:00 alle 19:00).

Tutti gli interessati all'acquisto potranno visitare gli immobili posti in vendita telefonando al curatore o inviando richiesta a mezzo mail.

Il curatore provvederà direttamente, a far visitare le unità immobiliare, programmando le eventuali visite con modalità idonee ad evitare possibilità di contatto tra gli interessati all'acquisto.

PUBBLICITA' – Del presente avviso, ai sensi dell’art. 490 C.P.C. co. 3 verrà data pubblicità secondo quanto indicato nell'ordine di servizio dell' 11/12/2024 della dott.ssa Martina Badano del Tribunale di Imperia, mediante Astalegale.net pacchetto Digital.

- pubblicazione dell’avviso di vendita integrale, della relazione di stima (e degli allegati) 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.) , almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine, per la presentazione delle offerte; inserimento almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito www.tribunale.imperia.it e sul portale nazionale www.astalegale.net unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima con integrazione (e degli allegati) redatta ai sensi dell’art. 173 bis disp. att. cpc

NOTIFICHE – l' avviso, ai sensi dell'art. 498 C.P.C., verrà notificato ai creditori ipotecari iscritti non intervenuti, se esistenti:

NESSUN CREDITORE IPOTECARIO INTERVENUTO

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

OGGETTO DELLA VENDITA - Descrizione dell'immobile posto in vendita

Menzioni urbanistiche ai sensi dell'art. 40 della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche e/o integrazioni.

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

Piena proprietà di un appartamento ad uso abitativo, posto a piano sesto del fabbricato in Comune di Sanremo (Im) in via Giusti n. 18, carrozzabile a senso unico da Rondo' Garibaldi, avente accesso pedonale da via Volta per 50-60 m. L'immobile fa parte del "Condominio Floremont", le cui spese condominiali residue sono in corso di quantificazione, composto da ingresso/corridoio, un vano cucina, w.c.bagno, camera matrimoniale, soggiorno con annesso terrazzo a sud vista mare. I serramenti sono in alluminio anodizzato con vetrocamera con apertura ad anta o scorrevoli, il portone d'ingresso è blindato, mentre le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono avvolgibili in PVC. L'impianto elettrico è posto sotto traccia ed ogni vano è completo. L'impianto di adduzione e distribuzione dell'acqua potabile è costituito da tubazioni in rame. L'impianto di riscaldamento è con caldaia autonoma a gas, del tipo a termosifoni e produce anche acqua calda. L'alloggio è molto luminoso in quanto esposto ad est ed a sud, con vista mare aperta a sud.

L'alloggio è soggetto a quanto indicato nel Regolamento Condominiale depositato con atto a rogito Notaio Franco Spano di Sanremo Rep. 7653, racc. 12030 reg a Sanremo il 20/11/1954 al n. 907.

L'immobile è accollonato al N.C.E.U. di Imperia, comune di Sanremo al Foglio 31, mappale 1019 sub 24, categoria A/2 classe 2, vani 4,5, Rendita catastale 639,12.

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

Provenienze: Immobile è stato acquistato da Giancarlo Croce con rogito del notaio M. Vinciguerra il 13/07/1993, rep. 14739 Racc. 7262 da Lucia Audi-Grivetta, a sua volta acquistato in data 02/11/1967 con rogito Notaio Giacomo Birone di Sanremo Re. 102905 Racc. 8933 trascritto a sanremo il 20/11/1967 al n. 7081/5534.

Prezzo base d'asta euro 250.800,00 Rilanci euro 5.000,00

Il bene immobile è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto geom. Enzo Munaro, depositata in Cancelleria, corredata del relativo certificato energetico a firma del geom. Lorenzo Voivoda, che deve essere previamente consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi gravanti sui beni a qualsiasi titolo e per la loro regolarità edilizia ed urbanistica. Le spese condominiali residue sono in corso di quantificazione e saranno a carico come per legge.

Corrispondenza catastale e regolarità edilizia

L'alloggio risulta edificato in data antecedente il 1967, ed il fabbricato è stato dichiarato agibile in data 08/10/1954. Piccole modifiche interne, che riportano all'attuale disposizione dei vani, sono state oggetto di istanza depositata presso il Comune di Sanremo in data 24/03/1993.

Come evidenziato in perizia, è stata rilevata una variazione rispetto alla planimetria catastale che presenta una necessità di rielaborazione e relativa variazione catastale, anche in relazione alla pratica edilizia ai sensi dell'art. 26 della legge 28/02/1985 prodotto dall'Arch. Mirella Scianda in data 24/03/1993 a firma del precedente proprietario, i cui costi di redazione per allineamento interno al Catasto vengono stimati in 700€ + accessori e diritti il cui importo è stato detratto dal CTU dalla stima.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., in caso di insufficienza delle suddette notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46 comma 1 del citato DPR n. 380/01 ovvero di cui all'art. 40 secondo comma della Legge

47/85, l'aggiudicatario con ausilio di consulente di propria fiducia, potrà ricorrere nei presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del DPR 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della citata legge 47/85. Pertanto l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per la regolarizzazione catastale dovrà presentare domanda di entro 120 giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento.

Domande giudiziali od altre trascrizioni pregiudizievoli

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Non è presente alcuna iscrizione ipotecaria

TRASCRIZIONI CONTRO

ATTO N. 7334/5458 DEL 19/08/2000 per annotazione della sentenza dichiarativa di fallimento del 19/11/1999 n. 617 da parte del Curatore

OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare oggetto della vendita è già libera e completamente arredata e, come tale, posta in vendita con tutto il suo contenuto.

VINCOLI

dalla perizia del CTU non sono menzionati vincoli puntuali

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

L'immobile è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al DPR 06/06/2001 n. 380) e come descritto nella PERIZIA del CTU, con tutte le formalità (iscrizioni, trascrizioni, annotamenti, ecc.) pregiudizievoli risultanti dal fascicolo d'ufficio e al quale si fa espresso totale riferimento e rinvio ricettizio, nulla escluso od eccettuato, facendo presente che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, esistenti, anche se non indicate. La vendita è a corpo e non a misura e, pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita del bene fallimentare non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e

comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

In ogni caso, l'immobile verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura, il tutto a spese dell'acquirente.

Si precisa altresì che per l'immobile oggetto della presente avviso di vendita è stata regolarmente rilasciata attestazione di prestazione energetica dell'edificio.

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

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

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

Le spese condominiali residue, non indicate in perizia, ed a carico dell'acquirente, sono in corso di quantificazione dall'amministratore Stefano Lanteri Amministrazioni Condominiali di Sanremo Telefono: +39 0184 1893626.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, ed all'avviso di vendita, sul sito internet www.tribunale.imperia.it e www.astalegale.net, ferma restando la pubblicità sul portale nazionale delle vendite pubbliche (P.V.P.) prevista dall'art. 161quater disp. att. c.p.c..

VARIE

A norma dell'art. 571 c.p.c. saranno efficaci le offerte che risultino inferiori al prezzo base, ma non oltre un quarto;

il pagamento del prezzo e degli oneri tributari, accessorie e condominiali dovranno essere effettuato al momento del Rogito notarile o prima del decreto di trasferimento;

Sono altresì a carico dell'acquirente le spese vive di cancellazione dei gravami e dei relativi bolli. In caso di variazione di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione dell'avviso di vendita, sarà onere dell'acquirente corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto dell'atto di di trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita;

TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' dopo l' aggiudicazione

La proprietà dei beni verrà trasferita all'aggiudicatario, con l'intervento del curatore, con decreto di trasferimento del signor Giudice Delegato, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, tasse ed accessori; il decreto di trasferimento sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del Curatore e spese dell'aggiudicatario, che si accollerà anche le residue spese condominiali.

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

RIEPILOGO

Segue

**RIEPILOGO VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

LOTTO UNICO:

PREZZO DI VENDITA SENZA INCANTO: Euro 250.800,00*

OFFERTA MINIMA ex art. 571 c.p.c: Euro 188.100*

AUMENTI MINIMI: (in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): Euro 5.000,00*

CAUZIONE: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE:

5 MAGGIO 2025 ORE 12,00

TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CARTACEE (vecchio rito):

5 MAGGIO 2025 ORE 12,00 presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Imperia

--o0o--

DATA DI APERTURA DELLE BUSTE TELEMATICHE E DATA DI CONVOCAZIONE

DELLE PARTI (la deliberazione sull'offerta ed eventuale gara tra gli offerenti):

6 MAGGIO 2025 ORE 13,30

mediante collegamento al **portale** www.spazioaste.it

oppure

presso Sala d'Aste del Tribunale di Imperia ex Sanremo per offerte cartacee

NOTA BENE

Per maggiori e più dettagliate informazioni, gli interessati potranno rivolgersi al Curatore fallimentare dr. Paolo NICCIA in Ventimiglia(IM), Via Aproso,17 (Tel. 0184 – 239999) @ paolo.niccia.odcec@gmail.com – pec: paolo.niccia@sanremo.legalmail.it) aperto nel giorno di **MERCOLEDI' dalle ore 17 alle ore 19,00.**

Ventimiglia – Imperia, li 27 gennaio 2025

Il Curatore fallimentare

dr. Paolo NICCIA

