Avv.FrancescoFlavioFontana
Via Aurelia Ponente n°6 - S.Stefano al Mare.(18010-Im)
Tel.0184.48.03.66 - Fax 0184.48.78.98 - flaviofontana@me.com
francescoflavio.fontana@pec.legalex.it

Firmato digitalmente da
FRANCESCO FONTANA
C = IT

TRIBUNALE DI IMPERIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA DI IMMOBILI SENZA INCANTO
NEL PROCEDIMENTO **n° 18/2020 RGE**
***

Il sottoscritto **professionista delegato** Avvocato Francesco Flavio **Fontana**, generalizzato come in intestazione , con studio in Via Aurelia Ponente n°6 - S.Stefano al Mare.(18010-Im) Tel.0184.48.03.66 - Fax 0184.48.78.98 - flaviofontana@me.com , vista l'ordinanza di delega del giudice esecuzione **Dottoressa M.Badano** del 7.9.22 e del 7.7.26, visti gli articoli 490 cpc, 567 e ss, cpc 591 bis cpc 575 , nonchè il provvedimento del 12.1.26, avvisa che, il compendio infra descritto facente parte del Lotto 4 è posto in vendita mediante **asta telematica con modalità sincrona pura,** avvisando che è possibile partecipare alla presente asta solo con la predetta modalità telematica. I beni sono in **custodia** a IFIR PONENTE SRL - Istituto Vendite Giudiziarie Imperia Via T. Schiva 12 - Imperia, (18100 - IM) Tel: 0183 682138 ; e-mail:visiteimmobili@ifirponente.it

Piena proprietà immobili presenti e di seguito descritti nel Lotti 4 e **sinteticamente** cosi descritti:

Lotto "4"
F. 21 di **Ceriana** - mapp. 520 sub 1 **Opificio** con corte graffata – cat. D/1 – rendita € 10.194,29 – Corso Italia n° 81 – piani seminterrato, primo e secondo.
I **beni** facenti parte del lotto sopra indicati è **libero ,** salvo diritto di passaggio come da descrizione che segue nella sezione "NATURA e DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA".

In caso di gara tra gli offerenti le **offerte in aumento dovranno essere pari a:**
- euro 1.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 50.000;
- euro 2.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 100.000;
- euro 3.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 150.000;
- euro 4.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 250.000.

TERMINI DELLA VENDITA

18.1.27 bonifico cauzione nella misura di cui al presente avviso non inferiore al 10% del prezzo offerto, con le modalità di seguito indicate, mediante bonifico irrevocabile sul conto corrente acceso presso **Istituto Monte dei Paschi di Siena filiale di Imperia** intestato a *Tribunale di Imperia R.G.E Imm n° 18/2020 -**Iban IT 14 X 01030 10500 0000 0059 6453** con intestatario 18/2020 RGE Trib Im presso l'istituto Monte dei Paschi Siena*
25.1.27 ore 12 termine per la **presentazione delle offerte,** con le modalità di seguito indicate.
- **02.02.27 h 16:00 apertura** delle **buste** e per l'eventuale **gara** tra gli offerenti,del **lotto 4;**
- **12.02.27 restituzione** cauzione

Valore dei beni compresi nel LOTTO 4:

- **Lotto 4** al netto delle regolarizzazioni edilizie, demolizioni e ricostruzioni come in perizia e quanto in stima , **valore di mercato €220.000**; prezzo **base d'asta** a seguito del ribasso ex lege, delega e ordinanza ss **€ 31.324,21 (trentunmilatrecentoventiquattro, 21).**

Avv.FrancescoFlavioFontana
Via Aurelia Ponente n°6 - S.Stefano al Mare.(18010-Im)
Tel.0184.48.03.66 - Fax 0184.48.78.98 - flaviofontana@me.com
francescoflavio.fontana@pec.legalex.it

Rispetto al prezzo base i partecipanti potranno presentare una **offerta ridotta del 25%** .
L'offerta è irrevocabile. Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 poste a carico dell'aggiudicatario, saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni fiscali ecc), segue la normativa in vigore.

Si precisa che :

-al momento dell'offerta, l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
-tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;
-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;

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

la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita avviene a corpo e non a misura; che 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 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;

Si **evidenzia che**

-l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura, **salvo diverso avviso;**
-è stata regolarmente rilasciata l'Attestazione di Prestazione Energetica dei lotti di cui in perizia che la prevedono;
-l'immobile non risulta occupato dal debitore come da perizia in atti; in difetto a seguito dell'aggiudicazione la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura;
-gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
-l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet www.tribunale.imperia.it e www.astalegale.net, nonché della campagna social media marketing di 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.

Avv.FrancescoFlavioFontana
Via Aurelia Ponente n°6 - S.Stefano al Mare.(18010-Im)
Tel.0184.48.03.66 - Fax 0184.48.78.98 - flaviofontana@me.com
francescoflavio.fontana@pec.legalex.it

Le **offerte** dovranno essere redatte 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 "posta elettronica certificata per la vendita telematica" del soggetto che presenta l'offerta. In mancanza di tale apposita "PEC per la vendita telematica", l'offerta dovrà essere firmata digitalmente prima dell'invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero. Il Ministero della Giustizia mette a disposizione il "Manuale utente" contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Il Manuale è scaricabile direttamente dalla pagina iniziale del Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" (nonché sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'interno della sezione Documenti, sotto la voce "Portale delle vendite Pubbliche"). Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta quindi, onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile che il soggetto che presenta l'offerta inizi il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
Per ogni domanda dovrà essere stata precedentemente assolta l'imposta di bollo di euro 16 ,(o importo dell'imposta di bollo in vigore al momento dell'offerta) , mediante versamento con modello F 24 (codice tributo 1533) ovvero mediante modello F 23 (codice tributo 456 T). Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

Assistenza per la presentazione dell'offerta telematica, per informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso della piattaforma Spazioaste, gli utenti potranno inoltre ricevere assistenza inviando una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattando il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

l'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge **(precisato che per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge da escludersi, tramite il partecipante, renda, in sede di aggiudicazione, al professionista delegato, la dichiarazione prevista dall'art. 179 ultimo comma c.c., allegandola già all'offerta);** se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; in caso di offerta presentata da società o altro persona giuridica, dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società o della diversa persona giuridica ed i poteri conferiti all'offerente; b)sintetica descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
c) l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto.

d) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese che non potrà essere superiore al **termine massimo di giorni 60 dalla data di aggiudicazione;**
e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, degli allegati e dell'ordinanza di vendita.
All'**offerta** presentata in via telematica, entro **la data del 25.1.27 h 12:00** va allegata la copia della ricevuta del bonifico bancario effettuato sul conto corrente della procedura, acceso presso **Istituto Monte dei Paschi di Siena filiale di Imperia** intestato a Tribunale di Imperia R.G.E Imm n° 18/2020 -***Iban IT***

Avv.FrancescoFlavioFontana
Via Aurelia Ponente n°6 - S.Stefano al Mare.(18010-Im)
Tel.0184.48.03.66 - Fax 0184.48.78.98 - flaviofontana@me.com
francescoflavio.fontana@pec.legalex.it

14 X 01030 10500 0000 0059 6453 con intestatario RGE imm 18/2020 Tribunale di Imperia presso l'istituto Monte dei Paschi Siena ; **per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione,** che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Fatta avvertenza che la cauzione costituita con bonifico si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è **causa di nullità dell'offerta** ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il bonifico dovrà contenere la descrizione nella causale "versamento cauzione". Al termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari ed eventualmente del bollo virtuale previsto tempo per tempo, a coloro che non siano aggiudicatari.
In caso di offerta in forma tradizionale, gli assegni circolari non trasferibili dovranno essere immediatamente restituiti ai non aggiudicatari.
Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è **irrevocabile**; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita, fatta avvertenza che **si applicherà il disposto di cui all'art. 580 secondo comma c.p.c.**
L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari e spese conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; **l'importo complessivo di tali oneri accessori e spese** sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione e comunque entro il termine di 15 giorni. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.
Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro **il termine massimo di giorni 60 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta,** mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN dell'Istituto Bancario come sopra indicate
In caso di istanza ex **art. 41 T.U.B.** avanzata dal creditore fondiario ed espressamente autorizzata dal giudice delle esecuzioni, il delegato, ricevuto SEMPRE l'intero saldo prezzo, avrà cura di versare una quota pari fino all'85 % del saldo prezzo al creditore fondiario trattenendo, sul conto corrente acceso dalla Cancelleria, la quota parte pari al 15 %.
Le **buste telematiche** contenenti le offerte **per il lotto 4** saranno **aperte** in data **2.2.27** ore **16:00**, secondo la procedura di cui alla presente , coloro che hanno formulato l'offerta in via telematica parteciperanno 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 professionista 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; il professionista delegato provvederà a dichiarare **inefficaci o inammissibili le offerte non conformi** a quanto disposto in questo avviso di vendita e secondo la normativa corrente.

MODALITA' DI DELIBERA SULLE OFFERTE

la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

Avv.FrancescoFlavioFontana
Via Aurelia Ponente n°6 - S.Stefano al Mare.(18010-Im)
Tel.0184.48.03.66 - Fax 0184.48.78.98 - flaviofontana@me.com
francescoflavio.fontana@pec.legalex.it

In caso di offerta unica (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.**
Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta **un'offerta unica inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base,** si provvederà come segue:
qualora specifiche e concrete circostanze (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, **anche in presenza di istanze di assegnazione ex art 588 cpc**, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
qualora **NON** sussistano tali specifiche 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;
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.
In caso di pluralità di offerte (art. 573 cpc)

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **2 minuti** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.
Le offerte in aumento dovranno essere pari a:
- euro 1.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 50.000;
- euro 2.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 100.000;
- euro 3.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 150.000;
- euro 4.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 250.000.

La gara - **che si svolgerà con la modalità telematica della vendita sincrona pura** - avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'esame delle offerte a tutti gli offerenti ammessi alla gara.
Tra un'**offerta in aumento** e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di due minuti. Le offerte in aumento effettuate dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportate nel portale a cura del professionista 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 professionista 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 allegata la cauzione di maggiore entità. Qualora non sia possibile individuare una offerta più vantaggiosa, si procederà alla aggiudicazione a colui che avrà depositato l'offerta per primo.
Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa ovvero quella depositata per prima, **risulti pari al prezzo base**, il bene è senz'altro aggiudicato.
Se l'offerta più alta o più vantaggiosa ovvero depositata per prima, sia **inferiore al prezzo base** si procederà come segue:

Avv.FrancescoFlavioFontana
Via Aurelia Ponente n°6 - S.Stefano al Mare.(18010-Im)
Tel.0184.48.03.66 - Fax 0184.48.78.98 - flaviofontana@me.com
francescoflavio.fontana@pec.legalex.it

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art 588 cpc, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
- qualora **nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione** dell'immobile ex art 588 cpc, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente ovvero all'**offerta più vantaggiosa ovvero all'offerta depositata per prima;**
-in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex* art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario ; **non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;**

-nell'ipotesi in cui il procuratore legale, ovvero un avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare **ex art 583 cpc**, dovrà dichiarare al delegato **nei tre giorni successivi alla vendita** il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, 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.
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. Conformemente a quanto previsto dall'**art. 585 ultimo comma c.p.c.** nel decreto di trasferimento (predisposto in bozza dal professionista delegato) il Giudice dell'esecuzione 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 c.p.c., 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".
In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.
Si avverte che che la **partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera** gli offerenti dal compiere le **visure ipotecarie e catastali** e che ai sensi dell'art **570 cpc,** maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal sopra nominato Custode a chiunque vi abbia interesse;

NATURA e DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA

Lotto "4"
F. 21 di Ceriana - mapp. 520 sub 1 Opificio con corte graffata – cat. D/1 – rendita € 10.194,29 – Corso Italia n° 81 – piani seminterrato, primo e secondo.

Avv.FrancescoFlavioFontana
Via Aurelia Ponente n°6 - S.Stefano al Mare.(18010-Im)
Tel.0184.48.03.66 - Fax 0184.48.78.98 - flaviofontana@me.com
francescoflavio.fontana@pec.legalex.it

Unità immobiliare intestata a ***DATO OSCURATO***, per la quota di proprietà 1/1.
I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alla titolarità della società esecutata in forza di atto di acquisto del 1983 del fabbricato rurale mapp. 520 e del terreno mapp. 526, con successiva fusione del mapp. 527 passano al Catasto Urbano con mapp. 520.
Confini del bene immobile. Nord: Rio Palarea - Strada Provinciale – mapp. 417 – mapp. 257, est: mapp. 257 – mapp. 239 – mapp. 450, sud: mapp. 450 – Rio Palarea, ovest: Rio Palarea.
Per una migliore individuazione dei beni immobili compresi nel lotto "2" si veda stralcio della mappa catastale sovrapposta alla foto satellitare estratta da ForMaps in perizia .
Trattasi di Fabbricato ad uso opificio con corte graffata sito a Ceriana in Corso Italia n° 81 – piano interrato – seminterrato - terra – primo - secondo (sottotetto).
Il fabbricato è ubicato all'ingresso del centro abitato di Ceriana, sul confine di monte della Strada Provinciale, dove un comodo cancello carraio consente l'accesso al piazzale antistante.
APE. L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Considerata la complessità della redazione per le caratteristiche del fabbricato, la certificazione è stata predisposta e depositata a firma del Geom. Fabio Valentini di Sanremo, tecnico specializzato in tale settore, ai competenti Uffici della Regione Liguria in data 20.09.2021 – codice identificativo 31446. In particolare, la certificazione individua la fabbrica in esame in Classe "G" con un fabbisogno energetico pari a 166,71 kwh/mq anno. Per l'eventuale riqualificazione energetica è stata indicata una serie di interventi teorici di coibentazione delle strutture, prevedendo un tempo di ritorno dell'investimento variabile da 3 a 8 anni ed il raggiungimento di un fabbisogno energetico pari a 89,61 Kwh/mq anno, compreso in classe F.
Il fabbricato è suddiviso in **5 diversi piani** ed è composto come segue.
Piano interrato: locale depurazione acque reflue, locale caldaia, disimpegno, scala di collegamento con il piano superiore, come rappresentato nella planimetria in perizia .
La consistenza commerciale fa riferimento alla superficie esterna lorda SEL, come indicato nel D.P.R. 23 marzo 1998 n° 138, pari a mq 117,70, mentre quella interna netta è complessivamente di mq 90,40. Il piano interrato ha altezza interna di m 3.65 , per una migliore individuazione di quanto sopra si vedano in proposito le tabelle delle varie superfici riportate sull'elaborato grafico *"**Allegato 40**"* in perizia .
Piano seminterrato: scala di collegamento con il piano terra, 2 portici, 3 locali vasche, locale lavorazione, come rappresentato nella planimetria seguente.
La superficie esterna lorda SEL è pari a mq 175,30 oltre ai due portici di mq 20,40 mentre la interna netta è complessivamente di mq 140,70. Le altezze interne sono diverse tra loro: i locali vasche h = 2,22 mentre il locale adibito a lavorazione è suddiviso in 3 porzioni rispettivamente di altezza pari a m 2,86 – 4,99 – 2,38, come meglio individuato nell'allegato 40 in perizia .
La struttura del piano seminterrato è in cemento armato con muratura perimetrale in laterizio. La pavimentazione è in piastrelle di gres, le murature intonacate, l'impiantistica elettrica corre esternamente tramite canaline. Anche in questo caso le condizioni di manutenzione e conservazione appaiono del tutto insufficienti.
Piano terra: 4 locali lavorazione, area di stoccaggio materiali, ufficio, cella frigo, veranda, portico, terrazzo, scala di collegamento, come rappresentato nella planimetria seguente.
La superficie esterna lorda SEL è pari a mq 411,50 oltre a portico, terrazzo, veranda di complessivi mq 36,40. La superficie interna netta complessivamente ammonta a mq 358,80. Le altezze interne sono diverse tra loro ed in particolare: i locali lavorazione sono compresi tra m 3,31 e m 3,67, l'ufficio m 2,86, l'area stoccaggio m 4,09, la cella frigo m 2,70.
Per una migliore individuazione di quanto sopra si vedano in proposito le tabelle delle varie superfici riportate sull'elaborato grafico "Allegato 40" in perizia .
La struttura del piano terra è in cemento armato con muratura perimetrale in laterizio, ad eccezione della porzione in ampliamento realizzato con struttura prefabbricata in ferro e pannelli di cls. I solai sono tutti in latero-cementizio, le murature sono in gran parte intonacate, i pavimenti sono di svariato tipo: piastrelle di

gres, monocottura di ceramica, graniglia, linoleum. Appare superfluo descrivere gli impianti considerate le pessime condizioni di manutenzione – conservazione, oltre ad uno stato di abbandono che in più locali rende anche difficile e pericolosa l'accessibilità. Le fotografie seguenti ben rappresentano la situazione in essere.
La superficie esterna lorda SEL è pari a mq 479,20 oltre ai 2 ballatoi che misurano complessivamente mq 11,40. La superficie interna netta complessivamente ammonta a mq 439,10. Le altezze interne sono diverse tra loro: i locali lavorazione sono compresi tra m 2,78 e m 3,75, gli uffici m 2,56, spogliatoio e bagni m 3,02.
Per una migliore individuazione di quanto sopra si vedano in proposito le tabelle delle varie superfici riportate sull'elaborato grafico "Allegato 40" in perizia .
La struttura del piano primo è in cemento armato con muratura perimetrale in laterizio, ad eccezione della porzione in ampliamento realizzato con struttura prefabbricata in ferro e pannelli di cls. I solai sono tutti in latero-cementizio, le murature sono in gran parte intonacate, i pavimenti sono soprattutto in piastrelle di gres. Impianti in generale in pessime condizioni, così come la manutenzione e la conservazione dell'intero piano in completo stato di degrado. Vedasi foto in perizia.
Piano secondo (sottotetto): 3 locali uffici, corridoio, disimpegni, spogliatoio, 3 bagni, disimpegni, laboratorio, 2 locali archivi, 2 locali centrale termica, 2 depositi, magazzino, terrazzo, portico, lastrico, scala di collegamento, come rappresentato nella planimetria in perizia.
La superficie esterna lorda SEL è pari a mq 365,70 oltre alla superficie di terrazzo, lastrico e portico di complessivi mq 13,00. La superficie interna netta complessivamente ammonta a mq 313,80.
Le altezze interne seguono l'andamento della copertura a falde: zona uffici variabile da m 3.80 a m 2,35; zona centrale da m 2,81 a m 0,60; lato sud ovest da m 2,81 a m 0,60, lato sud est da m 4,10 a m 3,47.
Per una migliore individuazione di quanto sopra si vedano in proposito le tabelle delle varie superfici riportate sull'elaborato grafico *"Allegato 40"* in perizia .
Il piano secondo (sottotetto) è caratterizzato dalla struttura prefabbricata in ferro e pannelli di cls con solaio di calpestio in cemento armato. La copertura ha struttura in ferro con sovrastanti lamiere grecate. La zona uffici evidenzia controsoffitti e pareti rivestite da pannelli in laminato. I pavimenti sono in parte in monocottura di ceramica e in graniglia. Come per il resto del fabbricato le condizioni di manutenzione e conservazione sono pessime, anche a causa di ingenti infiltrazioni dal tetto.
La documentazione fotografica completa del lotto "2" è riportata nell'*Allegato 43 in perizia*
Sulla base delle indicazioni sopra riportate, complessivamente la **consistenza** del fabbricato risulta come indicato in perizia.
Piano ***interrato:*** sup. esterna lorda mq 117,70, sup. interna netta mq 90,40, volume mc 622. *Piano* ***seminterrato****:* sup. esterna lorda mq 175,30, sup. interna netta mq 140,70, oltre ai due portici di mq 20,40, volume mc 607 *Piano* ***terra:*** sup. esterna lorda mq 411,50, sup. interna netta mq 358,80, oltre a portico, terrazzo, veranda di complessivi mq 36,40, volume mc 1.576. *Piano* ***primo****:* sup. esterna lorda mq 479,20, sup. interna netta mq 439,10, oltre ai due ballatoi , per complessivi mq 11,40, volume mc 1.734.
Piano ***secondo*** *(sottotetto):* sup. esterna lorda mq 365,70, sup. interna netta mq 313,80, oltre a terrazzo, portico e lastrico per complessivi mq 13,00, volume mc 1.033
La superficie esterna lorda ammonta quindi a mq 1.549, quella interna netta a mq **1.343**, oltre ai locali accessori per complessivi mq 81.Il volume fuori terra del fabbricato è pari a mc 4.343, mentre quello , interrato/seminterrato è di mc 1.229 per complessivi mc 5.572 .
Sul mappale in vendita è presente un diritto di passaggio, si riporta testualmente quanto indicato nell'atto indicato in integrazione di perizia, *"…..in particolare viene stabilito che sul mappale 239/b, verso il confine col mappale 239/a, i venditori signori Ferrari avranno un diritto di passaggio con bestie da soma per adire dal Corso Italia alla porzione di terreno loro rimasta: detto diritto avrà carattere reale e perpetuo e le spese per costruire tale mulattiera saranno a carico dei signori Crespi"* .
In particolare, il mapp. 239/b indicato nell'atto è divenuto in un secondo tempo mapp. 527, così come il mapp. 450/b è stato variato in mapp. 528, per essere poi entrambi oggetto di fusione nel mapp. 520 attuale.
Il tutto come meglio descritto in integrazione di perizia allegata al presente avviso .

Avv.FrancescoFlavioFontana
Via Aurelia Ponente n°6 - S.Stefano al Mare.(18010-Im)
Tel.0184.48.03.66 - Fax 0184.48.78.98 - flaviofontana@me.com
francescoflavio.fontana@pec.legalex.it

"Identificazione catastale beni pignorati"

Lotto "4"
F. 21 di Ceriana - mapp. 520 sub 1
Catasto fabbricati – cat. D/1 –rendita € 10.194,29 – Corso Italia n° 81 – piani seminterrato, primo e secondo.
Intestazione: ******DATO OSCURATO****** per la quota di proprietà 1/1.
La planimetria catastale è stata presentata presso l'Agenzia del Territorio di Imperia, a firma del Geom. Daniele Saba, in data 23.12.2005 (v. *Allegato 38*).
Il mappale 520 deriva dai mappali 520 – 527 -528 a seguito di tipo mappale del 20.12.2002 prot. n° 868 (n° 7945.1/2002)
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata costituita al Catasto Fabbricati in data 23.12.2005 prot. n° IM0156193 (n° 26299.1/2005) in atti da pari data.
I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione nonché nell'atto di acquisto, corrispondono a quanto riportato nelle risultanze catastali.
Relativamente alla verifica delle eventuali difformità tra lo stato reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, è stata effettuata la sovrapposizione grafica tra dette planimetrie (v. puntuali indicazioni su elaborato grafico "***Allegato 42"*** in perizia, dalla quale risulta quanto segue.
I locali:
Piano interrato, Piano seminterrato lato est , Piano seminterrato lato ovest , Piano terra, Piano terra ammezzato, Piano primo, Piano secondo (sottotetto), Sedime fabbricato, hanno consistenza come da descrizione errori di rappresentazione , conformità e regolarizzabilità e rappresentazione ivi riportate, in particolare per il sedile del fabbricato, L'unità immobiliare risulta **non conforme** dal punto di vista catastale, **ma regolarizzabile**.
Per la regolarizzazione di quanto accertato si renderà necessario presentare la seguente pratica all'Agenzia del Territorio di Imperia.
• Tipo mappale ai sensi della Circ. n° 2/88 per rettifica sedime fabbricato e contestuale tipo frazionamento per stralcio area destinata a parcheggio pubblico.
• Variazione catastale con procedura DocFa per esatta rappresentazione planimetrica dei vari piani, stralcio di corte per area destinata a parcheggio pubblico.
Costi necessari per la regolarizzazione
Spese tecniche per redazione tipo mappale e tipo frazionamento: .....€ 3.500,00 (compreso oneri per Cassa Previdenza al 5% e IVA al 22%). Variazione catastale con procedura DocFa cat. D/1 .....€ 6.198,00 (compreso oneri per Cassa Previdenza al 5% e IVA al 22%). Diritti catastali per tipo mappale e tipo frazionamento: ..... € 202,00 Diritti catastali per DocFa .....€ 100,00 **Totale costi presunti per la regolarizzazione pari ad .....€ 10.000,00**
Pertanto il costo presunto per la **regolarizzazione catastale**, delle difformità accertate, ammonta ad € 10.000,00 (eurodiecimila/00).

Valore dei beni, vd rettifica a seguire.

Lotto "4"
Opificio con corte graffata mapp. 520 sub 1 del F. 21 Ceriana
Piena e intera proprietà fabbricato ad uso opificio, ubicato a Ceriana, Corso Italia n° 81, suddiviso in 5 piani, piano terra composto da: 4 locali lavorazione, area stoccaggio, ufficio, cella frigo, veranda, portico, terrazzo, scala collegamento, corte; piano primo composto da: 3 locali lavorazione, 2 locali uffici, spogliatoio, 3 bagni, disimpegni, ballatoio, scale di collegamento; piano secondo (sottotetto) composto da: 3 locali uffici, corridoio,

disimpegni, spogliatoio, 3 bagni, disimpegni, laboratorio, 2 locali archivi, 2 locali centrale termica, 2 , depositi, magazzino, terrazzo, portico, lastrico, scala di collegamento, piano seminterrato composto da: scala di collegamento con il piano terra, 2 portici, 3 locali vasche, locale lavorazione; piano interrato composto da: locale depurazione acque reflue, locale caldaia, disimpegno, scala di collegamento.
Confini: Nord: Rio Palarea - Strada Provinciale – mapp. 417 – mapp. 257, est: mapp. 257 – mapp. 239 – mapp. 450, sud: mapp. 450 – Rio Palarea, ovest: Rio Palarea.Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ceriana F. 21 mapp. 520 sub 1
Lo stato dei luoghi non corrisponde alla situazione catastale per esatta rappresentazione planimetrica, stralcio di corte area destinata a parcheggio pubblico, ma regolarizzabile. Rispetto alla C.E. in sanatoria n° 1742/2000, risulta difforme, ma regolarizzabile con pratica di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, previa presentazione di pratica di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 D.L.vo n° 42/2004.
Lotto "4" Prezzo base € 176.000 (eurocentosettantaseimila/00) , come da perizia senza riduzioni ex lege operati nel presente avviso.
"Passaggi di proprietà, pesi e gravami Lotto 1, Lotto 2 e Lotto 4 come in perizia e integrazione perizia relativa al diritto di passaggio sul lotto 4. .
*Per la **Regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico** , fermo quanto sopra già esposto , per i dettagli in ordine ad attività da svolgere per le regolarizzazioni ove possibili, in ordine alla conformità ex lege, costi presunti e modalità delle stesse, si rimanda alla perizia allegata all'avviso di vendita .*
Lo S*tato di possesso attuale degli immobili facenti parte dei **LOTTI 1-2-4-** risulta **libero,** al momento della redazione della perizia in atti, e nessun **Vincolo ed onere giuridico grava sui beni** facenti parte dei **LOTTI 1--4 e *nessun onere a carico dell'acquirente sugli stessi.***
Gli oneri e i vincoli cancellati o regolarizzati in ordine ai beni di cui ai LOTTI 1--4- nel contesto della procedura sono quelli indicati in perizia a cui si rimanda
I beni facenti parte dei LOTTI 1-4- **non ricadono sul suolo demaniale**, ne risultano gravati di **pesi od oneri di altro tipo** oltre a quelli di cui in perizia e integrazione, lotto 4 diritto di passaggio, non sono compresi in un condominio, non risultano **spese di gestione**, ne procedimenti giudiziari in corso, ne presentano **quote indivise .**

In ordine ai criteri utilizzati si rimanda alla **perizia** e in ordine all'**integrazione allegata valori dei beni sono rettificati come di seguito indicato:**

- **Lotto 4** al netto delle regolarizzazioni edilizie, demolizioni e ricostruzioni come in perizia e quanto in stima , **valore di mercato €220.000**; prezzo **base d'asta** a seguito di riduzioni ex lege e delega **€ 31.324,21 (trentunmilatrecentoventiquattro, 21)**

DISPOSIZIONI RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI
A- Saldo del prezzo
1) Il saldo dell'intero prezzo di aggiudicazione, (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata), dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva intestato a *Tribunale di Imperia R.G.E Imm n° 18/2020* ***Iban IT 14 X 01030 10500 0000 0059 6453*** *con intestatario RGE 18/2020 presso l'istituto Monte dei Paschi Siena***,** entro il termine indicato nell'offerta, ovvero qualora sia stato indicato un termine superiore entro il termine massimo di 60,(sessanta), giorni dalla data della vendita.
2) 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 DPR 21 gennaio 1976 n.7 ovvero ai sensi dell'articolo 38 del decreto legislativo 10/9/1993 n. 385, (mutuo fondiario) ,l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nei limiti di quanto disposto dall'articolo 2855 c.c. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Avv.FrancescoFlavioFontana
Via Aurelia Ponente n°6 - S.Stefano al Mare.(18010-Im)
Tel.0184.48.03.66 - Fax 0184.48.78.98 - flaviofontana@me.com
francescoflavio.fontana@pec.legalex.it

3) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione d'ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere versate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato, mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà, quindi , consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al conservatore dei registri immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.
B- **Spese** Nello stesso termine fissato per il pagamento del saldo del prezzo, l'offerente dovrà anche pagare tutte le spese, gli onorari e competenze relative agli adempimenti di cui all'articolo 591 bis c.p.c, comprese tutte le imposte, tasse, dovute sensi di legge per il trasferimento, (iva o imposta di registro, imposta di trascrizione catasto, con le eventuali agevolazioni di legge) e relative pratiche di pubblicità immobiliare, esecuzione delle formalità per legge a carico dell'aggiudicatario, voltura catastale ed, in genere, di natura catastale, nonché i compensi spettanti a delegato incaricato. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione dell'iscrizione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri sarà comunicato tempestivamente dal delegato successivamente all'aggiudicazione: le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate il pagamento degli oneri accessori e delle spese e quindi a pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro termini di quanto complessivamente dovuto, (sia titolo di saldo del prezzo, sia titolo di oneri accessori), comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA
Del presente avviso verrà data pubblicità, ai sensi di legge conformemente all'ordinanza del G.E. che ha disposto la presente vendita, mediante:
- pubblicazione sul *portale delle vendite pubbliche* almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- inserzione, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta i sensi dell'articolo 173 bis disposizioni attuazione c.p.c, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul sito Internet del Tribunale di Imperia *www.tribunale.imperia.it/astegiudiziarie* e sul portale nazionale www.astalegale.net ;
- pubblicazione per estratto almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, unitamente e cumulativamente ad altre procedure, sulla rivista free press *Newspaper Aste Tribunale di Imperia*, Pacchetto digital, (Newspaper digitale, canali social, e vetrina permanente), di un avviso contenente le seguenti informazioni: I) numero di ruolo della procedura; II) nome del giudice dell'esecuzione,; III) nome del professionista delegato, nome del custode con indicazione del suo numero di telefono; IV) diritto reale posta in vendita; V) tipologia; VI) comune, se del caso quartiere, e di indirizzo dove situato l'immobile; VII) caratteristiche (vani, piani, interno); VIII) condizione (libero, occupato da debitori/terzi); IX) indicazione del valore d'asta dell'offerta minima; X) rilancio minimo nell'ipotesi in cui debba procedersi allegare tra gli offerenti; XI) termine per la presentazione delle offerte; XII) data, luogo, ed ora fissata per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara tra gli offerenti Il delegato provvederà agli adempimenti pubblicitari previsti dall'articolo 490 e 570 c.p.c. avvalendosi della società *Astalegale.net*

CONDIZIONI GENERALI
Si rende noto:
A) che tutte le attività che , a norma degli articoli 570 e seguenti c.p.c., devono essere compiuti in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato, presso il suo studio in Santo Stefano al Mare via Aurelia Ponente 6;
B) che l'immobile posto in vendita nello stato di fatto di diritto in cui si trova il bene, (anche in relazione al testo unico di cui al DPR 6 giugno 2001 numero 380) e come descritto nella perizia del C.t.u. con tutte le eventuali pertinenze, accessioni ,ragioni ed azioni, servitù attive passive, anche se non indicate, con tutte le formalità,(iscrizioni, trascrizioni, annotamenti, etc), 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 recettizio, nulla escluso od eccettuato. **La vendita è a corpo e non a misura.** Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
C) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti, alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso, 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;
D) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l' aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 numero 47 , come integrato e modificato dall'articolo 46 del DPR 6 giugno 2001 numero 380, purché presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
E) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri , che saranno cancellate a cure spese della procedura;
F) che qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione degli immobili ove essi siano occupati dal debitore o terzi senza titolo , con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
G) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie catastali;
H) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale, (o dal custode indicato in epigrafe) a chiunque vi abbia interesse.

AVVISA
1) che in base a quanto disposto dall'articolo 624 bis c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere per una sola volta il processo fino a 24 mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a

Avv.FrancescoFlavioFontana
Via Aurelia Ponente n°6 - S.Stefano al Mare.(18010-Im)
Tel.0184.48.03.66 - Fax 0184.48.78.98 - flaviofontana@me.com
francescoflavio.fontana@pec.legalex.it

20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto, nel caso di vendita senza incanto, o fino a 15 giorni prima dell'incanto;

2) che, in base a quanto disposto dall'articolo 161 bis disp.att. cpc il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano presentato cauzione, ai sensi dell'articoli 571 e 580 c.p.c.
3) che è riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsiasi questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il delegato sottoscritto rimetterà senza indugio gli atti al Giudice.

AVVERTENZA

Per maggiori informazioni gli interessati potranno rivolgersi allo studio legale del professionista delegato avvocato Francesco Flavio Fontana sito a Santo Stefano al Mare via Aurelia Ponente n°6, telefono 0184 48 03 66, aperto a tal fine esclusivamente **il martedì e il giovedì dalle ore 16:00 alle ore 18:00, solo previo appuntamento telefonico.**

Per le **visite** ai **beni** di cui alla presente, al **custode** : IFIR PONENTE SRL - Istituto Vendite Giudiziarie Imperia Via T. Schiva 12, - Imperia, (18100 - IM) Tel: 0183 682138 ; Email: visiteimmobili@ifirponente.it

Santo Stefano al Mare-Imperia 2.11.26

Il Professionista Delegato

Avv. Francesco Flavio Fontana