TRIBUNALE DI IMPERIA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 77/2021

AVVISO DI VENDITA

DI IMMOBILI SENZA INCANTO

A PREZZO BASE

*****

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

AVV. SANDRO RICEPUTI

Vista l'Ordinanza di delega del G.E. del 25.05.2026, visti gli artt. 591 bis, 571 e 576 c.p.c.;

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. che il giorno 02/02/2027 ORE 15.00 si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

IN MODALITA' SINCRONA PURA

ai sensi degli articoli 570 e 571 c.p.c. dei seguenti beni immobili, relativamente ai quali si invita a voler prendere visione della perizia di stima redatta dall'Arch. Francesca Buccafurri e successive integrazioni

LOTTO UNICO

A) piena proprietà di appartamento sito in Sanremo in Via San Giovanni 129 della superficie commerciale di mq 114,61. L'appartamento, situato al piano primo di fabbricato unifamigliare, occupa tutta la superficie della costruzione godendo di quattro affacci. Dal punto di vista distributivo è composto da zona giorno, cucina, corridoio baricentrico che dà accesso a tre camere da letto e un bagno; le due camere da letto doppie sono corredate da balcone che corre per tutta la lunghezza del fabbricato. Le caratteristiche dell'immobile sono le seguenti: pavimenti in piastrelle di graniglia e ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, rivestimenti verticali del bagno in piastrelle smaltate, serramenti esterni in legno con

tapparelle, impianto idrosanitario con apparecchi in vetrochina smaltata con rubinetteria leggera, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria autonomo con caldaia a GPL e radiatori, nel soggiorno è inoltre presente una stufa a pellet. L'appartamento si trova in discrete condizioni di manutenzione; visibili alcune tracce di infiltrazioni e perdite pregresse; l'intradosso della soletta del balcone si trova in condizioni mediocri essendo visibili fenomeni di rigonfiamento dell'intonaco e sfondellamento.

Il sistema strutturale in calcestruzzo cementizio armato in travi e pilastri dà origine ad un impianto distributivo dalla matrice planimetrica rettangolare, concluso da tetto a padiglione con marsigliesi ed articolato dall'aggetto del balcone rettilineo sul fronte sud.

Immobile costruito nel 1964 e ristrutturato nel 1994. Non vi sono spese annue fisse di gestione.

L'immobile risulta attualmente occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data 01.12.2020, opponibile alla procedura esecutiva, con scadenza 30.11.2028.

Conformità edilizia: l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Rispetto all'ultimo titolo edilizio l'appartamento presenta una diversa disposizione interna; in particolare la zona giorno è stata rimodulata mediante la demolizione e ricostruzione di tramezzi e l'inversione della cucina con il soggiorno; inoltre la zona notte è stata separata dalla zona giorno con un corridoio baricentrico. Le difformità sono regolarizzabili ai sensi dell'art. 22 L.R. 16/2008.

Conformità catastale: l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. E' stata rilevata una diversa conformazione interna con presenza di una portafinestra sul fronte nord della cucina. Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di variazione catastale per diversa distribuzione.

Catastalmente censito al catasto fabbricati al Foglio 23 part. 30 sub 2 sezione SR cat A/3 classe 5 consistenza vani 6 rendita € 650,74

B) piena proprietà di terreno sito in Sanremo in Strada San Giovanni 129 della superficie commerciale di mq 2178,00 al cui interno si trovano una vasca irrigua, una casa agricola disposta su tre livelli composta da appartamento e due magazzini oltre a veranda non accatastata, posto auto coperto e piscina non accatastata.

Il terreno è costituito da fasce digradanti esposte a sud-ovest; i terrazzamenti realizzati con muri in pietra a secco sono in parte incolti ed in parte coltivati ad orto con vite e alberi da frutta.

La zona dista in maniera considerevole dal centro urbano e non risulta servita da mezzi di trasporto.

Conformità edilizia: la piscina, autorizzata con concessione edilizia, è stata riempita di terra ed il porticato a corredo dell'abitazione è stato tamponato con serramenti venendo a configurarsi come una veranda.

Conformità catastale: la veranda non risulta accatastata.

Catastalmente censito al catasto terreni al Foglio 23 particella 28 sez SR categoria FU D ACCERT – particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010.

C) piena proprietà di posto auto sito in Sanremo in Strada San Giovanni 129 della superficie commerciale di mq 20 coperto da tettoia a doppia falda sorretta da pilastri, può ospitare due autoveicoli; è posto in fregio all'ingresso del fabbricato con il quale comunica mediante cancello pedonale.

L'immobile risulta attualmente occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data 01.12.2020, opponibile alla procedura esecutiva, con scadenza 30.11.2028.

Conformità edilizia: l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato la tettoia a protezione del posto auto ha una copertura a capanna e non a falda unica come autorizzata. Inoltre non è stato realizzato il pilastro centrale di sostegno, sostituito da una capriata lignea

Censito al catasto fabbricati al foglio 23 particella 2631 sub 2 sez SR categoria C6 classe 2 rendita € 90,90.

D) piena proprietà di magazzino sito in Sanremo in Via San Giovanni 129 della superficie commerciale di mq 122 costituito dal piano seminterrato di un fabbricato residenziale monofamigliare con altezza interna di mt 2.95/2.26. Gode di tre affacci e dunque beneficia di un buon soleggiamento e di una buona luminosità. Corrdato di ripostiglio, wc, deposito passante con cantina e da una cella frigo. Sul lato ovest è presente un porticato.

Attualmente si trova in cattive condizioni di manutenzione sia per le finiture che per gli impianti.

Conformità edilizia: l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Rispetto agli ultimi titoli edilizi rilasciati non sono stati realizzati i tamponamenti dei vani deposito e caldaia al piano terra con la conseguente realizzazione di un porticato al posto dei previsti volumi.

Censito al catasto fabbricati al foglio 23 particella 30 sub 3 sez SR categoria C2 classe 8 rendita € 250,33

E) piena proprietà di magazzino sito in Sanremo in Via San Giovanni 129 della superficie commerciale di mq 67,57 costituito dal piano seminterrato di un fabbricato residenziale monofamigliare con altezza interna di mt 2.40. Gode di unico affaccio e dunque beneficia di mediocre soleggiamento e luminosità. Composto da vano adibito a stalla, corredato da tettoia ad una falda in ondolux su struttura metallica. I pavimenti sono in battuto di cemento, le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati, l'impianto elettrico è esterno. Attualmente si trova in cattive

condizioni di manutenzione sia per le finiture che per gli impianti.

L'immobile risulta attualmente occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data 01.12.2020, opponibile alla procedura esecutiva, con scadenza 30.11.2028.

Censito al catasto fabbricati al foglio 23 particella 30 sub 4 sez SR categoria C2 classe 10 rendita € 115,48

F) piena proprietà di veranda non accatastata sita in Sanremo in Via San Giovanni 129 della superficie commerciale di mq 48,45 realizzata a seguito di tamponamento del porticato addossato a monte del fabbricato; è direttamente comunicante con la cucina dell'alloggio.

La veranda non accatastata insiste sul terreno di cui al foglio 23 particella 28.

Non risultano spese annue di gestione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato.

Prezzo base della vendita senza incanto del predetto Lotto:

€ 193.246,49 (centonovantatremiladuecentoquarantasei/49)
Prezzo diminuito in misura non superiore ad ¼ **(offerta minima):**
€ 144.934,86 (centoquarantaquattromilanovecentotrentaquattro/86)
Cauzione: 10% del prezzo offerto
Aumento minimo in caso di gara: € 3.000,00 (tremila/00)
Termine per la presentazione delle offerte: **01.02.2027 alle ore 12.00**

*****

Per la migliore descrizione degli immobili e per le ulteriori informazioni per l'acquirente si rimanda a quanto contenuto nella Perizia agli atti dell'Arch. Francesca Buccafurri e successive integrazioni di cui si RACCOMANDA PRENDERE VISIONE PRIMA DELLA PRESENTAZIONE DI EVENTUALI OFFERTE.

*****

LE OFFERTE DI ACQUISTO POTRANNO ESSERE PRESENTATE:

Unicamente per via telematica mediante il Modulo Ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite il portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it come sotto meglio specificato.

In tal caso 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.

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 Vendita Pubbliche").

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta e quindi onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione è consigliabile che il soggetto che presenta l'offerta telematica 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 utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Assistenza per la presentazione dell'offerta telematica: gli Utenti potranno rivolgersi al Punto Informativo Vendite Giudiziarie istituito presso il Tribunale – Cancelleria Esecuzioni Immobiliari aperto dal lunedi al venerdi dalle 9.00 alle 12.00 per ricevere supporto tecnico ed informativo; gli Utenti potranno inoltre ricevere assistenza inviando una mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattando il call-center al numero 848780013 dalle 9.30 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 18.00 dal lunedi al venerdi esclusi festivi.

Le **offerte di acquisto** presentate per la vendita senza incanto sono:

- **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;
- **inefficaci**

- se pervengono oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c.;
- se sono inferiori di oltre ¼ 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 provvedano al versamento della cauzione in misura inferiore al 10% del prezzo offerto;
- se pervengono da un mandatario che non sia avvocato ai sensi dell'art. 579 c. 2 cpc.

*****

L'OFFERTA DOVRA' CONTENERE:

- dichiarazione di offerta in carta legale (marca da bollo da € 16,00) con i dati anagrafici dell'offerente, la fotocopia della carta d'identità valida, il codice fiscale, lo stato civile e il regime patrimoniale dei coniugati (in caso di comunione legale dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, mentre per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale saràne cessario 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) il recapito telefonico,

nonché l'eventuale dichiarazione di volersi avvalere delle agevolazioni fiscali per la prima casa e\o altre agevolazioni , per le società una visura camerale aggiornata, il codice fiscale e la Partita Iva e se del caso, originale o copia autentica in bollo della relativa procura per fare l'offerta e partecipare all'asta senza incanto;

- se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore oltre ¼ al prezzo minimo indicato in avviso come prezzo base, pena l'inefficacia della domanda stessa, nonché l'indicazione dei tempi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori tenuto conto del termine, comunque non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il saldo del prezzo e gli oneri accessori devono essere depositati;
- il lotto per il quale intende partecipare e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.

- nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare ex art. 583 c.p.c. 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 rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

- dovrà essere allegata la procura speciale notarile nel caso in cui il presentatore sia persona diversa dall'offerente.

- nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano.
- Non sarà possibile intestare l'immobile a persona diversa da quella che

sottoscrive l'offerta.

*****

ALL'OFFERTA DOVRA' ESSERE ALLEGATA:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonchè copia della ricevuta del bonifico bancario effettuato sul conto corrente della procedura al seguente IBAN:

IT19G0103010500000000624433

Banca Monte dei Paschi di Siena Filiale di Imperia intestato "Tribunale di Imperia Rge 77/2021"

per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il bonifico dovrà contenere la descrizione " versamento cauzione". Al termine della gara ai non aggiudicatari verrà restituita la cauzione.

AVVERTENZE

1) 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;

2) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonchè dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n.227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà comunicato dal Delegato entro quindici giorni dall'aggiudicazione. 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 prezzo.

3) salvo quanto disposto successivamente l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese (quantificato tempestivamente dal Delegato), dovranno essere versati **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 Banca Monte dei Paschi di Siena Filiale di Imperia intestato "**Tribunale di Imperia Rge 77/2021** al seguente IBAN:

IT19G0103010500000000624433

4) l'aggiudicatario entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, fornisce al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D. Lgs. 231/2007;

5) In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 20 giorni dall'aggiudicazione) ed espressamente autorizzata dal Giudice delle esecuzioni il delegato, ricevuto sempre l'intero saldo prezzo, avrà cura di versare una quota fino al 85% del saldo prezzo al creditore fondiario trattenendo sul conto corrente acceso dalla Cancelleria la quota rimanente;

6) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo sia a tiolo 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, fatta salva l'applicazione dell'art. 587 cpc secondo comma artt. 176 e 177 disp. att. c.p.c.;

7) Coloro che hanno formulato l'offerta 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 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.

8) il Professionista Delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega.

9) 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.

*****

LA DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE AVVERRA' CON LE SEGUENTI MODALITA':

IN CASO DI OFFERTA UNICA: 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 .

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..

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque,senza

incanto e con identico prezzo base) ;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostante e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, 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 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 PLURALITA' DI OFFERTE: Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 2 minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verrano 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 2 minuti. Le offerte in aumento saranno riportate nel portale a cura del professionista. La gara 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 l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo, 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, in ulteriore subordine l'offerta che sia stata depositata per prima).

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

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base (nel limite del prezzo minimo):

-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 al miglior offerente.

****

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

- nell'ipotesi in cui l'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;

- ai sensi dell'art. 508 c.p.c. nel caso di vendita o di assegnazione di un bene gravato da pegno o da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore;

- 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., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del 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 di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione di ipoteca di cui all'allegata nota*".

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate dovranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

*****

ULTERIORI CONDIZIONI DI VENDITA

Si precisa inoltre che:

1) Gli immobili sono posti in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui

si trovano e come descritti nella **PERIZIA dell'Arch. Francesca Buccafurri** con tutti i diritti, comproprietà, le servitù esistenti, anche se non indicate, con tutte le formalità pregiudizievoli (iscrizioni, trascrizioni, annotamenti, ecc.) risultanti dal fascicolo d'ufficio, **di cui gli interessati possono prendere visione presso lo Studio Legale del Professionista Delegato Avv. Sandro Riceputi in Sanremo Corso Mombello n. 49 I piano o sui siti internet** www.tribunale.imperia.it **e www.astalegale.net ed ai quali documenti si fa espresso e totale riferimento e rinvio, nulla escluso od eccettuato.**

2) CERTIFICAZIONE ENERGETICA - **Se e per quanto possa occorrere,** ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. n. 18 del 03 marzo 2011 in vigore dal 29 marzo 2011 nonchè della Legge Regione Liguria n. 22 del 29 maggio 2007 come modificata dalla Legge Regione Liguria n. 14 del 06 giugno 2008, le parti interessate all'aggiudicazione dei beni pignorati, con il presente Avviso di Vendita espressamente avvertite dall'Avvocato Delegato, dovranno **prima della presentazione dell'offerta**:

a) visitare ed ispezionare i beni pignorati, al fine di valutarne la prestazione energetica (climatizzazione invernale, climatizzazione estiva, acqua calda per usi igienici e sanitari, impianti di illuminazione artificiale, etc.) rivolgendosi, se del caso, al C.T.U. che ha redatto la perizia di stima;

b) accettare di voler acquistare quanto pignorato nello stato in cui ora si trova e, pertanto, di assumere a proprio carico gli oneri eventualmente necessari ed utili per il rilascio dell'**Attestato di Prestazione Energetica;**

c) manlevare l'Avvocato Delegato e la parte esecutata da qualsiasi responsabilità al riguardo.

3) CUSTODE **del bene pignorato ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c. è stato nominato l'Istituto Vendite Giudiziarie Ifir Ponente srl con sede in Imperia tel 0183.682138.**

4) 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 DPR 6/6/2001 n.380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La

vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento , indennità o riduzione del prezzo;

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

6) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28/2/1985 n.,47 come integrato e modificato dell'art.46 del DPR 6/6/2001, n.380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

7) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, salvo diverso avviso;

8) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;

9) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

10) sono a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali relative all'anno di aggiudicazione ed a quello precedente per la cui quantificazione ci si potrà rivolgere al Custode giudiziario.

11) maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo

della procedura esecutiva, possono essere fornite dalla cancelleria o dal custode a chiunque vi abbia interesse.

12) Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e seguenti del C.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o nanti il Giudice dell'esecuzione e dal cancelliere saranno eseguite dal sottoscritto Professionista Delegato presso il suo studio in Sanremo, Corso Mombello n. 49 I Piano.

13) NOTIFICHE – il presente avviso, ai sensi dell'art. 498 c.p.c., verrà notificato ai creditori ipotecari iscritti non intervenuti.

14) PRATICHE EDILIZIE

- concessione edilizia n. A/1080-1964 rilasciata il 18/05/1964
- concessione edilizia n. A/1640-1964 rilasciata il 26/08/1964
- concessione edilizia n. A/2040-1964 rilasciata il 23/02/1965
- condono edilizio n. 6261 presentato il 01/10/1986
- concessione edilizia n. H/416-1996 rilasciata il 29.06.1996
- concessione edilizia n. D/1000-1992 rilasciata il 19.02.1994

15) CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile a mezzo pratica di accertamento compatibilità paesaggistica e conformità urbanistica, i cui costi sono già stati scomputati dal prezzo di vendita (pagina 9 della perizia).

16) CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile a mezzo pratica catastale i cui costi sono già stati scomputati dal prezzo di vendita (pagg. 10 e 11 della perizia).

17) APE

La certificazione esistente andrà aggiornata a seguito dell'accatastamento della veranda.

****

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE

Del presente avviso verrà data la seguente pubblicità:

- Newspaper aste – Tribunale di Imperia

- campagna pubblicitaria Social Media Marketing.

****

Per eventuali informazioni inerenti l'asta è possibile rivolgersi al sottoscritto professionista delegato telefono 0184/591111 (solo pomeriggio) email: avv.riceputi@gmail.com, mentre **per visionare l'immobile in vendita è possibile rivolgersi al custode giudiziario Ifir Ponente srl di Imperia tel 0183.682138.**

Sanremo, 02.11.2026

Il Professionista Delegato

Avv. to Sandro Riceputi