

AVVOCATO MARCO TODARO
Corso Mombello n. 50 – 18038 Sanremo (IM)
Tel. e fax: 0184-577500
E-mail: marco.todaro@hotmail.it
P.E.C.: marco.todaro@pec.avvocatisanremo.it

TRIBUNALE DI IMPERIA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 97/2019 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI SENZA INCANTO

* * * * *

Il professionista delegato alla vendita, **Avv. Marco Todaro**:

- vista l'ordinanza di delega del G.E. del 14 gennaio 2021;
- vista la perizia resa agli atti dal C.T.U. nominato dal G.E. comprensiva degli allegati e che si richiamano integralmente;
- visti gli articoli 591 bis, 571 e 576 c.p.c.;

AVVISA

che l'immobile pignorato oggetto della presente procedura verrà posto in

VENDITA SENZA INCANTO

il giorno **14 settembre 2021** alle ore **15:00** in modalità telematica sincrona pura.

TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

il giorno **13 settembre 2021 ore 12:00**

* * * * *

PREZZO DI VENDITA SENZA INCANTO

Prezzo base: € 55.200,00 (cinquantacinquemiladuecento/zerozero)

Prezzo minimo: € 41.400,00 (quarantunomilaquattrocento/zerozero)

Aumenti minimi (in caso di gara tra più offerenti): **€ 2.000,00** (duemila/zerozero)

Importo cauzione: 10% del prezzo offerto

* * * * *

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE POSTO IN VENDITA

LOTTO UNICO

	A) Piena ed intera proprietà di alloggio ubicato a Chiusavecchia (IM) fra-	
	zione Olivastri, Via Piave n. 8, piani S1 – T – 1 – 2, composto da: due	
	cantine al piano S1, ingresso-sala, cucina, bagno e scala al piano terra,	
	disimpegno, camera, soggiorno, scala e terrazzo al piano primo, scala,	
	disimpegno, due camere al piano secondo sottotetto.	
	Per ogni migliore dettaglio è disponibile la perizia tecnica, della quale si	
	raccomanda attenta e scrupolosa lettura.	
	STATO DI POSSESSO	
	Come da perizia, al momento dell'accesso del consulente tecnico l'immobile	
	risultava libero. Per ogni ulteriore informazione è a disposizione il custode	
	giudiziale.	
	PROVENIENZE	
	Attuale proprietario: come da perizia, l'immobile pignorato risulta essere di	
	piena proprietà della parte debitrice.	
	Precedenti proprietà: come da perizia, dalla verifica delle formalità in atti	
	presso la Conservatoria dei Pubblici Registri si è potuto accertare che il primo	
	atto di acquisto anteriore di 20 anni alla trascrizione del pignoramento risale	
	al 09/06/1973 ed essendo quindi successivo alla meccanizzazione del Cata-	
	sto non si è proceduto ad estrarne la visura storica precedente alla data stes-	
	sa. Dall'esame della documentazione agli atti e dalla verifica effettuata dal	
	tecnico incaricato di redigere la perizia di stima si è risalito alla provenienza	
	dell'immobile fino alla sua costituzione a catasto.	
	<u>Si raccomanda un'attenta lettura della CTU per ogni ulteriore precisa-</u>	
	<u>zione.</u>	
	MENZIONI EDILIZIE, URBANISTICHE E CATASTALI	
	Pag. 2 di 20	

	➤	Come indicato nella perizia tecnica estimativa, il fabbricato è compreso
		dal punto di vista urbanistico nel PUC di Chiusavecchia in zona “A” nu-
		clei storici – ambiti di conservazione 2; il fabbricato risale al periodo an-
		te 1942 e non è quindi dotato di titolo edilizio originale.
	➤	Con licenza edilizia rilasciata dal Comune di Chiusavecchia il
		14/11/1973, pratica n. 8/1973, sono stati autorizzati i lavori di costru-
		zione del bagno. La successiva DIA 540 del 20/03/2012 ha interessato
		la modifica di bucature e la trasformazione di un solaio piano in terraz-
		zo. In data 24/04/2012 è stata presentata comunicazione di inizio lavo-
		ri riguardo alla manutenzione ordinaria ai sensi dell’art. 3 c. 1 lettera a)
		del DPR 380/2001 per tinteggiatura facciata e sostituzione di piccola-
		media orditura di parte del tetto. Dalla comparazione di quanto riporta-
		to nella DIA del 2012 e lo stato di fatto il CTU ha rilevato come
		l’immobile, dal punto di vista edilizio, risulti non conforme ma regola-
		rizzabile . I costi presunti per la regolarizzazione, secondo una stima
		approssimativa, orientativa e previsionale svolta dal CTU, ammontereb-
		bero a circa euro 3.200,00.
	➤	Dal punto di vista catastale, il CTU ha rilevato come l’immobile risulti
		non conforme ma regolarizzabile tramite presentazione di pratica di
		variazione catastale con procedura DocFa, con costo presunto pari ad
		€1.000,00. Detto importo è stato detratto dal CTU in fase di determina-
		zione del valore di stima del bene immobile pignorato.
		<u>Si raccomanda pertanto di leggere attentamente la perizia prima di pre-</u>
		<u>sentare l’offerta di acquisto.</u>
		* * * * *
		Pag. 3 di 20

	Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico - edilizia,	
	l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della	
	Legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del	
	D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o	
	permesso in sanatoria <u>entro 120 giorni</u> dalla notifica del decreto di trasfe-	
	ramento.	
	A.P.E.	
	L'APE è stata redatta dallo stesso CTU Geom. Graziano Maugeri e depositata	
	presso i competenti Uffici della Regione Liguria in data 8 maggio 2020 certifi-	
	cato n. 11716 del 2020 codice identificativo 07202011716.	
	ALTRE INFORMAZIONI PER L'OFFERENTE	
	Come da perizia, il bene immobile oggetto di esecuzione fa parte di un unico	
	fabbricato mapp. 216, inserito nel centro storico, di epoca remota.	
	Il fabbricato è disposto su quattro piani ed è stato oggetto di importante in-	
	tervento di ristrutturazione nel 2012, le cui caratteristiche sono tutte ben de-	
	scritte nella perizia di stima.	
	L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento e produzione di acqua sanita-	
	ria autonomo con caldaia a gas posizionata nel locale cantina del piano se-	
	minterrato e radiatori a parete nei vari locali.	
	Al piano terra ingresso è pure presente un caminetto a legna.	
	Per quanto accertato dal CTU, gli impianti (riscaldamento – idrico – elettrico)	
	di recente realizzazione appaiono realizzati a norma.	
	<u>Per ulteriori informazioni si rimanda alla lettura della perizia di stima.</u>	
	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	
	Si fa espresso rinvio alla perizia di stima del CTU Geom. Graziano Maugeri	
	Pag. 4 di 20	

	per ogni più opportuna verifica circa vincoli ed oneri giuridici a carico	
	dell'immobile. <u>Si raccomanda, pertanto, un'attenta lettura dell'elaborato</u>	
	<u>tecnico e di tutti i relativi allegati.</u>	
	MAGGIORI INFORMAZIONI	
	relative alla procedura esecutiva possono essere fornite a chiunque vi abbia	
	interesse dal custode giudiziario IFIR PONENTE S.R.L. , con sede in Imperia	
	(IM), via XXV Aprile n. 130, il cui recapito telefonico è: 0183-682138 e	
	l'indirizzo e-mail è: immobiliari@ifirponente.it . Si avvisa che in se l'immobile	
	risultasse occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione	
	dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero da parte	
	dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario con spese a carico della	
	procedura.	
	* * * * *	
	CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA	
	Tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti, 576 e seguenti del	
	C.P.C., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice	
	dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono effettua-	
	te dall'Avvocato Delegato Marco Todaro, presso il suo studio in Sanremo (IM)	
	Corso Mombello n. 50 – Scala A, piano 1.	
	➤ Tutti possono partecipare all'asta ad eccezione del debitore.	
	➤ 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.	
	➤ La vendita avviene a corpo e non a misura, pertanto, eventuali differen-	
	Pag. 5 di 20	

	ze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o	
	riduzione del prezzo.	
	➤ <u>La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia</u>	
	<u>per i vizi o mancanza di qualità</u> , né potrà essere revocata per alcun mo-	
	tivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qua-	
	lità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi com-	
	presi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale	
	necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condomi-	
	niali 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, <u>non potranno dar luogo ad alcun risarcimento</u> ,	
	indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella va-	
	lutazione dei beni.	
	➤ L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da tra-	
	scrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura	
	e spese della procedura, salvo diverso avviso.	
	➤ È stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica	
	dell'immobile dallo stesso CTU Geom. Graziano Maugeri e depositata	
	presso i competenti Uffici della Regione Liguria in data 8 maggio 2020	
	certificato n. 11716 del 2020 codice identificativo 07202011716	
	valida fino al 05/05/2030.	
	➤ Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la	
	liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero da parte	
	dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario con spese a carico del-	
	la procedura.	
	Pag. 6 di 20	

	➤ Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.	
	➤ La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.	
	➤ 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 (PVP) prevista dall'art. 161 quater disp. Att. c.p.c.	
	DISCIPLINA DELLA VENDITA	
	Le offerte di acquisto sono:	
	❖ irrevocabili (salvo quanto disposto all'art. 571 c.p.c.);	
	❖ 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% (dieci per cento) del prezzo offerto; se mancano i dati anagrafici essenziali dell'offerente.	
	Modalità di presentazione delle offerte telematiche:	
	1) Le offerte dovranno essere presentate entro la data e l'ora indicata nel presente avviso di vendita e potranno essere presentate esclusivamente in via telematica . L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale " <i>Offerta Telematica</i> " accessibile tramite apposita funzione " <i>Invia Offerta</i> " presente all'interno dell'annuncio dettagliato pubblicato sul portale www.spazioaste.it . Una volta inseriti i dati ed i	
	Pag. 7 di 20	

	documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell’offerta te-	
	lematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elet-	
	tronica certificata del Ministero della Giustizia mediante <u>la casella di</u>	
	<u>“posta elettronica certificata per la vendita telematica”</u> 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 Manua-	
	le è scaricabile direttamente dalla pagina iniziale del Modulo web mini-	
	steriale “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 quin-	
	di, onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della	
	documentazione, è consigliabile che il soggetto che presenta l’offerta i-	
	nizi 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 cer-	
	tificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio	
	dell’offerta. In ogni caso l’offerente, ai sensi dell’art. 174 R.D.	
	18.12.1941, dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel cir-	
	condario nel quale ha sede il Tribunale competente, o in alternativa in-	
	dicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata; in mancanza le	
	comunicazioni gli potranno essere fatte presso la Cancelleria del Tribu-	
	Pag. 8 di 20	

	nale di Imperia.	
	2) 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	
	lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00 (si consiglia di prendere	
	appuntamento telefonicamente), per ricevere supporto tecnico e infor-	
	mativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari	
	per partecipare ad una gara telematica, nonché informazioni relative al-	
	la partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all’uso della	
	piattaforma Spazioaste; gli utenti potranno inoltre ricevere assistenza	
	inviando una e-mail all’indirizzo gara immobiliare@astalegale.net oppu-	
	re contattando il call-center al numero 848780013 dalle ore 9:30 alle	
	ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì, esclusi	
	festivi.	
	3) L’offerta dovrà contenere:	
	a. Apposita domanda per offerta senza incanto rispetto alla quale	
	deve essere stata assolta l’imposta di bollo nella misura di €	
	16.00 mediante versamento in modalità telematica (pagata sul	
	portale dei servizi telematici all’indirizzo http://pst.giustizia.it	
	tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali”, tramite carta di	
	credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel	
	“manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica “ re-	
	peribile sul sito internet pst.giustizia.it);	
	b. il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale,	
	il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui	
	Pag. 9 di 20	

	andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile	
	a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);	
	➤ <u>se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale</u>	
	<u>dei beni</u> , dovranno essere indicati anche i corrispondenti	
	dati del coniuge (precisato che per escludere il bene ag-	
	giudicato dalla comunione legale è necessario che il co-	
	niuge da escludersi, tramite il partecipante, renda, in	
	sede di aggiudicazione, al professionista delegato, la di-	
	chiarazione prevista dall'art. 179 ultimo comma c.c., al-	
	legandola già all'offerta);	
	➤ <u>se l'offerente è minorenne</u> , l'offerta dovrà essere sotto-	
	scritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutela-	
	re;	
	➤ <u>in caso di offerta presentata da società o altra persona</u>	
	<u>giuridica</u> , dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A.	
	in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della so-	
	cietà o della diversa persona giuridica ed i poteri conferiti	
	all'offerente;	
	c. sintetica descrizione e i dati identificativi del bene per il quale	
	l'offerta è proposta. Qualora la vendita riguardi contemporanea-	
	mente più beni omogenei tra loro divisi in Lotti separati (ad esem-	
	pio più box, più posti auto, più cantine, etc. etc.) che vengono	
	staggiati contemporaneamente, l'offerente potrà presentare una so-	
	la domanda per tutti i Lotti omogenei dichiarando però di volerne	
	acquistare uno solo. Qualora i beni omogenei avessero valori	
	Pag. 10 di 20	

	d'asta differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore	
	d'asta più alto, eventualmente decurtato nella misura di un quar-	
	to. In caso di aggiudicazione di uno dei lotti non sarà obbligatorio	
	l'acquisto degli altri;	
	d. l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo	
	base, purché nei limiti di un quarto;	
	e. 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;	
	f. <u>l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di</u>	
	<u>stima, degli allegati e dell'ordinanza di vendita;</u>	
	4) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta telematica, una co-	
	pia del documento di identità dell'offerente, la copia della ricevuta del	
	bonifico bancario (ove sia individuabile il CRO o altro elemento identifi-	
	cativo equipollente) effettuato sul conto corrente della procedura, al se-	
	guente codice IBAN: IT 90 L 01030 10500 000 000 584327,	
	RGE 97/2019 Tribunale di Imperia, 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 costituita con bonifico si ri-	
	terrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato	
	sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la pre-	
	sentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto	
	corrente indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo ca-	
	rico dell'offerente. Il bonifico dovrà contenere la descrizione nella causa-	
	le: "versamento cauzione". Al termine della gara, i bonifici saranno	
	Pag. 11 di 20	

	restituiti al netto degli oneri bancari ed eventualmente del bollo	
	virtuale previsto a coloro che non siano aggiudicatari.	
	5) 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 comma II c.p.c.;	
	6) 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 giorno. 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.	
	7) Salvo quanto disposto nel successivo punto 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 saranno indicati	
	Pag. 12 di 20	

		all'aggiudicatario da parte del professionista delegato.	
	8)	L'aggiudicatario e/o assegnatario può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore ai sensi dell'art. 508 c.p.c.. Di tale circostanza si farà menzione nel decreto di trasferimento. Nel caso di assunzione del debito il Delegato alla vendita provvederà a limitare il versamento alla parte del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti secondo quanto stabilito dall'art. 585 secondo comma c.p.c.;	
	9)	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 del prezzo, avrà cura di versare una quota pari fino all'85% del saldo presso al creditore fondiario trattenendo sul conto corrente acceso dalla Cancelleria la quota parte pari al 15%. L'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario qualunque somma, sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto . Il professionista delegato richiederà al creditore fondiario il deposito di una nota riepilogativa del credito entro il termine di venti giorni dalla data di aggiudicazione. Qualora il credito vantato e precisato sia superiore alla quota dell'85% el saldo prezzo, il professionista delegato 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.	
		Pag. 13 di 20	

	10)	In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto
		(sia a titolo di saldo del prezzo dia a titolo di oneri accessori) entro il
		termine indicato nell’offerta, il giudice dell’esecuzione (cui dovranno es-
		sere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza
		dall’aggiudicazione con incameramento della cauzione e fatta salva
		l’applicazione dell’art. 587 c.p.c. comma II, artt. 176 e 177 disp.
		att. c.p.c..
	11)	Gli offerenti 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 telemat-
		tica saranno esaminate attraverso il portale e rese visibili agli offerenti.
		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 l’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 opera-
		zioni di vendita.
	12)	Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o i-
		nammissibili le offerte non conformi a quanto disposto
		nell’ordinanza di vendita del G.E.
		* * * * *
		MODALITA’ DI DELIBERA SULLE OFFERTE
		IN CASO DI OFFERTA UNICA (ART. 572 C.P.C.):
		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.
		Pag. 14 di 20

	Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta	
	un'unica offerta inferiore nei limiti di un quarto del prezzo base , si prov-	
	vederà come segue:	
	- qualora specifiche e concrete circostanze (da indicarsi in ogni caso e-	
	spressamente nel verbale) consentano di ritenere che, in tal caso, ricor-	
	ra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il	
	professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di asse-	
	gnazione ex art. 588 c.p.c. , che si proceda ad un ulteriore tentativo di	
	vendita alle stesse condizioni;	
	- qualora NON sussistano tali specifiche e concrete circostanze ed un	
	creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex	
	art. 588 c.p.c. 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 c.p.c., il bene è aggiudicato all'unico offerente.	
	IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE (ART. 573 C.P.C.):	
	Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte va-	
	lide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Nel corso di tale gara	
	ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi <u>nel termine di due minuti</u>	
	dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo previsto	
	per il valore della vendita di euro 2.000,00.	
	La gara – che si svolgerà con la modalità telematica della vendita sincro-	
	na pura – avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, sal-	
	vo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal profes-	
	Pag. 15 di 20	

	sionista delegato al termine dell'esame delle offerte a tutti gli offerenti am-	
	messi alla gara.	
	Tra un'offerta in aumento e la successiva potrà trascorrere un tempo	
	massimo di due minuti.	
	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 l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto anzitutto del	
	prezzo offerto ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'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 possi-	
	bile individuare un'offerta più vantaggiosa, si procederà alla aggiudica-	
	zione a colui che avrà depositato l'offerta per primo.	
	Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, in caso di mancata ade-	
	sione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta	
	più alta ovvero l'offerta più vantaggiosa ovvero la offerta 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 inferio-	
	re al prezzo base si procederà come segue:	
	- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione	
	dell'immobile ex art. 588 c.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari	
	a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;	
	Pag. 16 di 20	

	- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione	
	dell'immobile ex art. 588 c.p.c., 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.	
	<u>Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.</u>	
	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	
	c.p.c., dovrà dichiarare al professionista 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 del prezzo intenda fare	
	ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca	
	Pag. 17 di 20	

	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 bonifi-	
	co sul conto della procedura.	
	Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel de-	
	creto di trasferimento sarà specificato il divieto al Conservatore dei Registri	
	Immobiliari di trascrivere il predetto decreto di trasferimento se non unita-	
	mente all'iscrizione di ipoteca.	
	In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite di-	
	rettamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la pro-	
	cedura.	
	DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE	
	Della vendita sarà data dal delegato pubblica notizia mediante:	
	a. pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, della relazione di stima (e	
	degli allegati) sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) almeno 45 giorni	
	prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte; in-	
	serimento 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 dell'ordinanza di vendita e della	
	relazione di stima (e degli allegati) redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp.	
	att. c.p.c.;	
	b. pubblicazione almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione	
	delle offerte dell' avviso di vendita per estratto indicante i dati che	
	possono interessare il pubblico, unitamente e cumulativamente ad altre	
	Pag. 18 di 20	

procedure, su “La Riviera” e sulla rivista free press “Newspaper Aste – Tribunale di Imperia”, nonché sui seguenti portali www.trovoaste.it e www.trovocasa.it di un avviso contenente tutte le informazioni della presente procedura.

SI RENDE NOTO

- che la partecipazione alle vendite giudiziarie **NON ESONERA** gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- che, visto l’art. 570 c.p.c., maggiori informazioni, anche relative al soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal Custode giudiziario a chiunque vi abbia interesse;
- che **è onere dell’interessato** visitare ed ispezionare i beni pignorati, al fine di valutare la prestazione energetica di quanto pignorato (climatizzazione invernale, climatizzazione estiva, acqua calda per usi igienici e sanitari, impianti di illuminazione artificiale, ecc.), rivolgendosi, se del caso, al C.T.U. che ha redatto la perizia di stima;
- che è onere dell’interessato accettare di voler acquistare quanto pignorato nello stato in cui ora si trova e, pertanto, di assumere a proprio carico gli oneri eventualmente necessari ed utili al rilascio dell’ Attestato di Prestazione Energetica;
- che l’Avvocato Delegato, la parte esecutata ed il creditore procedente sono manlevati da qualsiasi responsabilità a riguardo.
- In base a quanto disposto dall’art. 624 c.p.c. il giudice dell’esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L’istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della sca-

denza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto.

➤ Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara.

LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA VALE COME IMPLICITA DICHIARAZIONE DI INTEGRALE CONOSCENZA ED ACCETTAZIONE DELLE CONDIZIONI DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVANO GLI IMMOBILI DESCRITTI NELLA PERIZIA DI STIMA, CON ESPRESSA MANLEVA DEL DELEGATO ALLA VENDITA DA OGNI FORMA DI RESPONSABILITA'.

Il deposito telematico e la pubblicazione del presente bando, ai sensi degli artt. 490 primo comma e 492 secondo comma c.p.c., vale anche quale notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

Sanremo – Imperia, lì 12 aprile 2021

Avv. Marco Todaro