

**TRIBUNALE DI IMPERIA**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE: DOTT.SSA MARTINA BADANO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 85/2023 R.G.ES.IMM.**  
**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO**

Il sottoscritto Avv. Sandro Lombardi, Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Martina Badano, con ordinanza del 02 dicembre 2024, alle operazioni di vendita nell'esecuzione immobiliare n. 58/2023 R.G.Es.Imm. Tribunale di Imperia;

Visti gli artt. 591 bis, 570, 571 e 576 C.P.C. nonché l'art. 24 del D.M. 32/2015;

Visto il D.L. 83/2015 convertito in Legge 132/2015;

Visti i provvedimenti del G.E. del 12/02/2016, 22/06/2016, 09/05/2017, 14/02/2018, 19/02/2018, 01/03/2018 e 16/06/2020, e le Comunicazioni di Cancelleria del 12/03/2018, 10/05/2018, 26/06/2018, 19/02/2019, 04/07/2019, 21/11/2019, 11/12/2024

**DA' AVVISO**

ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. che in data **MARTEDI' 08 APRILE 2025, ALLE ORE 15:30**, procederà alla vendita senza incanto mediante

**ASTA TELEMATICA**  
**CON MODALITA' SINCRONA PURA**

dei seguenti immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380):

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà di villa singola sito in Comune di Castellaro, Via Nuvoloni 12, della superficie commerciale di 197,70 mq.

Il fabbricato mapp. 1223 è ubicato nel Comune di Castellaro, Via Nuvoloni n. 12, strada che si diparte dalla provinciale che collega la S.S. 1 Aurelia con l'abitato del comune. E' disposto su due piani fuori terra di cui il primo a destinazione residenziale e il piano terra a destinazione residenziale, ma autorizzato come magazzino/cantina. Dalla strada un cancello carraio automatizzato consente di accedere al terreno pertinenziale (mapp. 1436) destinato in parte a corte/giardino della villetta ed in parte destinato alla coltivazione ma attualmente in stato di abbandono.

I due piani sono comunicanti tra loro con scala interna. Ha struttura a telaio in cemento armato, copertura con tetto in tegole portoghesi.

Le condizioni di manutenzione e conservazione del fabbricato appaiono discrete.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T/1, ha un'altezza interna di 2.70.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

Il fabbricato è di tipo unifamiliare ed è disposto su due piani completamente fuori terra.

Il piano terra si compone di ampio soggiorno, cucina, camera di servizio, bagno, disimpegno e scala di accesso al piano soprastante. La destinazione d'uso del piano è stata autorizzata come locali non residenziali (magazzino lavorazione fiori, cantina, ecc.) e non rispetta i requisiti igienico-sanitari per essere mantenuta residenziale. La superficie esterna lorda (SEL) del piano è pari a mq 131.80. La superficie interna netta (SIN) è, invece, pari a mq 116.70, come meglio riscontrabile nell'elaborato grafico allegato alla relazione del CTU. L'altezza interna è pari a m 2.40. Il piano primo si compone di 4 camere, corridoio/disimpegno e bagno. La superficie esterna lorda (SEL) del piano è pari a mq 131.80. La superficie interna netta (SIN) è, invece, pari a mq. 116.70, come meglio riscontrabile nell'elaborato grafico. L'altezza interna è pari a m 2.70. I muri perimetrali del fabbricato sono di tipo a "doppia parete" di mattoni e interposta camera d'aria, mentre le tramezze interne sono in mattoni forati. Per tutti i piani, i pavimenti sono in ceramica di misura cm 30x30. I rivestimenti verticali sono in piastrelle 10x10 in cucina nella sola parte dei mobili e di cm. 20x20 nei bagni.

Le porte sono in legno tamburato a disegno lineare, le finestre sono in anodizzato con vetrocamera mentre il serramento esterno è assicurato da persiane tipiche liguri in alluminio. Il bagno a piano terra è dotato di lavabo, wc, bidet e doccia mentre quello a piano primo è dotato di lavabo, wc, bidet, vasca e doccia. Le pareti sono rifinite ad intonaco civile, adeguatamente tinteggiate.

L'impianto di riscaldamento è assicurato da caldaia autonoma a pellet con radiatori in ogni locale.

L'impianto elettrico appare a norma così come quello idrico.

Intorno al piano terra corre un marciapiede piastrellato mentre la corte esterna risulta pavimentata in parte con mattonelle autobloccanti di forma rettangolare ed in parte in battuto di cemento. Per cedimento della struttura di sostegno della terra (a detta della proprietà realizzata con casseforme in rete zincata e pietre) la zona della corte antistante il fabbricato soffre di fenomeni di bradisismo con evidenti segni di fessurazioni del terreno che hanno provocato il dissesto della piastrellatura autobloccante e in passato anche la rottura dei tubi della fogna. Per la folta vegetazione non è stato possibile controllare lo stato effettivo della struttura di sostegno ma sicuramente occorrerà intervenire con la messa in opera di muratura in cemento armato adeguatamente fondata. I costi di tale intervento non sono direttamente calcolabili ma si presume un importo intorno ai 25000/30000 euro.

Alla data del sopralluogo del perito l'immobile risultava occupato dall'esecutato.

Il C.T.U. ha rilevato le seguenti difformità edilizie:

- Modifiche interne (normativa di riferimento: L.R. 16/2008) Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.
- Cambio di destinazione d'uso dei locali a piano terra da magazzino/cantina ad abitazione (normativa di riferimento: d.P.R. 380/23001). L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.
- Dissesto del terreno per cedimento strutturale muratura a valle. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Intervento di messa in opera di nuova muratura in CA. L'immobile risulta conforme.

Il C.T.U. ha rilevato le seguenti difformità catastali:

- Modifiche interne (normativa di riferimento: Normativa catastale). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica Docfa L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Identificazione catastale:

**- foglio 8 particella 1223 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 9,5 vani, rendita 883,14 Euro, indirizzo catastale: Via Cadeberta, piano: T/1.**

Coerenze: Foglio 8 - Mappale 1436 su tutti i lati

**- foglio 8 particella 1436 (catasto terreni), qualità/classe Orto ir fi, superficie 2768, deduzione I2A, reddito agrario 240,16 €, reddito dominicale 651,88 €, indirizzo catastale: Località Cadeberta, piano: T.**

Coerenze: Strada e proseguendo in senso orario Foglio 8 - Mappali 668/505/506/832/312/833/1435.

QUOTA DI PROPRIETA' = 1/1 PROPRIETA'

### ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

**PREZZO BASE EURO 272.000,00 (DUECENOSETTANTADUEMILA E ZERO CENTESIMI).**

**OFFERTA MINIMA EX ART. 571 C.P.C. EURO 204.000,00 (DUECENTOQUATTROMILA E ZERO CENTESIMI).**

**AUMENTI MINIMI (IN CASO DI GARA TRA PIU' OFFERENTI AI SENSI DELL'ART. 573 C.P.C.) EURO 6.000,00 (SEIMILA E ZERO CENTESIMI)**

il tutto come meglio illustrato nella relazione di perizia allegata agli atti.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate secondo le seguenti modalità e tempistiche.

**MODALITÀ TELEMATICA (ESCLUSIVA). NON E' CONSENTITA ALCUNA PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA DIVERSA DA QUELLA TELEMATICA**

Ogni offerente dovrà provvedere tassativamente a disporre bonifico irrevocabile sul Conto Corrente acceso presso Istituto Monte dei Paschi di Siena Filiale di Imperia, intestato a **"Tribunale di Imperia - RGE 85/2023" IBAN IT 67 W 01030 10500 000000665752** di un importo (al netto delle spese bancarie) pari almeno al 10% del prezzo offerto per ciascun Lotto della presente procedura alla cui Asta intenda partecipare: 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. Nella causale dell'ordine di bonifico dovranno essere precisati la dicitura "versamento cauzione", i dati anagrafici dell'ordinante ed il Lotto a cui il bonifico si riferisce. In caso di partecipazione all'Asta per più Lotti si dovranno eseguire bonifici distinti per ogni Lotto. Il mancato accredito del bonifico determinerà la nullità dell'offerta e l'offerente non avrà diritto ad alcun rimborso delle spese e/o oneri sostenuti. La copia contabile dell'ordine di bonifico dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta, la quale dovrà essere depositata nel termine di seguito indicato.

#### **Predisposizione ed invio dell'offerta**

**Entro le ore 12:00 del 07 APRILE 2025** ogni offerente dovrà provvedere ad inoltrare **in via telematica** - per il tramite del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)- busta elettronica contenente la propria domanda di partecipazione alla gara 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](http://www.spazioaste.it). Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad 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 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 pec per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Per ogni domanda dovrà essere stata previamente assolta l'imposta di bollo di € 16,00 in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato 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", reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

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

#### **Versamento della cauzione**

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

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato nel termine indicato sempre nella precedente sezione. 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" i dati anagrafici dell'ordinante ed il Lotto a cui il bonifico si riferisce. In caso di partecipazione all'Asta per più Lotti si dovranno eseguire bonifici distinti per ogni Lotto.

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

#### **Assistenza**

Per ricevere assistenza gli utenti potranno ricevere assistenza inviando una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto: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.

\* \* \* \* \*

### **CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA**

**Le offerte di acquisto sono:**

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

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

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

**- A -**

**Apposita domanda per offerta senza incanto** rispetto alla quale deve essere stata assolta l'imposta di bollo nella misura di € 16.00 in modalità telematica.

Tale domanda dovrà contenere necessariamente:

- le generalità anagrafiche complete dell'offerente (persona fisica) o i dati societari (in caso di persona giuridica) (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);

- il codice fiscale;

- l'indicazione dello stato civile e, per i coniugati, il regime patrimoniale (in caso di comunione legale dei beni occorrerà indicare i corrispondenti dati anagrafici del coniuge), 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;

- l'indicazione della residenza e/o domicilio, la professione, un recapito telefonico ed in indirizzo di posta elettronica ordinarie e certificata;
- l'indicazione (dati indentificativi) del bene (Lotto) per il quale si intende partecipare. N.B.: Qualora la vendita riguardi contemporaneamente più beni omogenei tra loro divisi in Lotti separati (ad esempio più box, più posti auto, più cantine, etc. etc.) che vengono staggiti contemporaneamente, l'offerente potrà presentare una sola domanda per tutti i Lotti omogenei dichiarando però di volerne acquistare uno solo. Qualora i beni omogenei avessero valori d'asta differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore d'asta più alto, eventualmente decurtato nella misura di un quarto. In caso di aggiudicazione di uno dei lotti non sarà obbligatorio l'acquisto degli altri;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto (c.d. "prezzo minimo d'asta") al "prezzo base d'asta" indicato nel presente avviso di vendita;
- Il termine entro il quale l'offerente intende, in caso di aggiudicazione, versare il saldo del prezzo e delle spese e/o oneri accessori. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a giorni 60 (sessanta), ovvero non sia stato indicato alcun termine il versamento del saldo del prezzo e delle spese e/o oneri accessori dovrà essere comunque effettuato entro giorni 60 (sessanta) dall'aggiudicazione;
- la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, degli allegati e dell'ordinanza di vendita;
- l'eventuale richiesta di benefici fiscali con le relative motivazioni.

**- B -**

In caso di persona fisica si dovrà allegare copia del **documento di identità** valido e **codice fiscale** dell'offerente;

In caso di minore di età l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e si dovrà allegare la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare.

In caso di persona non appartenente all'Unione Europea dovrà essere allegato copia del permesso di soggiorno in corso di validità In caso di persona giuridica si dovrà allegare **certificato di vigenza** camerale aggiornato, copia **documento di identità** valido e del **codice fiscale** del legale rappresentante della società medesima (offerente) munito dei necessari poteri previsti dall'atto costitutivo o dallo statuto, copia della visura camerale e copia dell'atto costitutivo.

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

In caso di offerta a mezzo di procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c. il procuratore dovrà consegnare all'avvocato delegato, entro tre giorni dall'aggiudicazione, mandato con firma autenticata da unirsi, quale allegato, a processo verbale di dichiarazione di nomina di aggiudicatario. In difetto l'aggiudicazione si perfezionerà direttamente in capo al procuratore legale; entro il medesimo termine la persona per la quale è stata presentata l'offerta dovrà far pervenire al Delegato alla Vendita i propri documenti anagrafici.

In 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.

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

**- C -**

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

**- D -**

**Ricevuta del pagamento (Modello F23 o F24)** dell'imposta di bollo di € 16,00 per ogni domanda di partecipazione alla vendita, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato 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" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

\* \* \* \* \*

Il giorno **08 APRILE 2025 alle ore 15:30** si procederà all'apertura delle Buste Elettroniche pervenute al sottoscrittore Delegato alla Vendita per il tramite del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Verranno, quindi, individuate le offerte valide ed efficaci.

Coloro che hanno formulato l'offerta partecipano collegandosi al Portale [www.spazioaste.it](http://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 ed all'indirizzo PEC utilizzato per inviare l'offerta, le credenziali per accedere al Portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

• In caso di assenza di offerte valide:

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

• In caso di unica offerta valida:

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 **una 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 valide (art. 573 c.p.c.)**

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 (DUE) 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;
- euro 6.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 400.000;
- euro 8.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 600.000;
- euro 10.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 800.000;
- euro 12.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 1.000.000;
- euro 15.000 per immobili posti in vendita ad un valore oltre ad euro 1.000.000.

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.

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:

- 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 cpc il termine per il deposito del saldo del prezzo sarà comunque di 60 giorni 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;

L'ordine di bonifico in restituzione delle cauzioni versate da coloro che, avendo partecipato all'Asta con modalità telematica, non risulteranno essere aggiudicatari del Lotto verrà disposto **entro il giorno 18 APRILE 2025**. Si precisa che il deposito cauzionale è improduttivo di interessi e che la sua restituzione avverrà mediante bonifico bancario sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'Asta Telematica. I costi di tale bonifico verranno addebitati all'offerente e, quindi, decurtati dalla stessa cauzione versata.

\* \* \* \* \*

## CONDIZIONI GENERALI

Tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti, 576 e seguenti del C.P.C., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dall'Avvocato Delegato Sandro Lombardi presso il suo studio in Imperia, Via Tommaso Schiva 12.

L'immobile è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova (a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo) e come descritto nella PERIZIA del CTU (di cui tutti i partecipanti all'asta per il solo fatto di aver presentato la domanda dichiarano implicitamente di aver preso visione), con tutti i diritti, pertinenze, comproprietà, accessioni, le servitù attive e/o passive esistenti, anche se non indicate, con tutte le formalità (iscrizioni, trascrizioni, annotamenti, ecc.) pregiudizievoli risultanti dal fascicolo d'ufficio, di cui gli interessati possono prendere visione presso detto studio legale e al quale si fa espresso totale riferimento e rinvio ricettizio, nulla escluso od eccettuato, facendo presente che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Trattandosi di vendita forzata la medesima è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica, regolarmente rilasciata, e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; a titolo esemplificativo e non tassativo, né vizi urbanistici, né di impianti non a norma, né di spese condominiali dell'anno in corso e del precedente non pagate, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo.

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

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**;

**Assunzione di debiti:** L'aggiudicatario e/o assegnatario può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore ai sensi dell'art. 508 c.p.c. Di tale circostanza si farà menzione nel decreto di trasferimento. Nel caso di assunzione del debito il Delegato alla vendita provvederà a limitare il versamento alla parte del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti secondo quanto stabilito dall'art. 585 secondo comma c.p.c.;

**Richiesta ex art 41 T.U.B.** Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646 richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 nr. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo del 10 settembre 1993 n. 385 (c.d. "mutuo fondiario"), il creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del proprio credito entro il termine di venti giorni dall'aggiudicazione), potrà richiedere ex art. 41 T.U.B. che l'aggiudicatario, nei limiti indicati dal delegato alla vendita, versi direttamente all'Istituto mutuante nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi accessori e spese di procedura. L'eventuale somma residua sarà versata come meglio indicato alla successiva voce "Saldo Prezzo";

**Richiesta di contratto bancario di finanziamento:** qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo del prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile, le somme dovranno essere erogate dall'Istituto mutuante, entro il termine previsto per il saldo del prezzo, direttamente dall'istituto mutuante con le modalità indicate dal Delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura. L'aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare al Delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. In conformità a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. il Conservatore dei Registri Immobiliari trascriverà il decreto di trasferimento unitamente all'iscrizione di ipoteca. Di tutto ciò verrà fatta menzione nel decreto di trasferimento. In caso di revoca dell'aggiudicazione e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta scritta con atto ritualmente depositato in Cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese di procedura;

**Cauzione:** le somme depositate per cauzione saranno rimborsate al termine della gara agli aventi diritto non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari ed eventualmente del bollo virtuale previsto tempo per tempo. In caso di inadempimento totale o solo parziale delle formalità di cui al presente avviso, il Delegato alla Vendita, previo provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, tratterà la cauzione a titolo di multa ai sensi degli articoli 574, ultimo comma. e 587 c.p.c.;

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

**Si avverte** che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, saranno comunicate tempestivamente, e comunque entro il termine di 15 giorni dall'assegnazione, e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;

**Saldo del prezzo, delle spese e dei compensi al Delegato alla vendita:** il saldo del prezzo di aggiudicazione (dedotto quanto già prestatato a titolo di cauzione e maggiorato degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene -imposta di registro o IVA qualora si tratti di atti per i quali il soggetto passivo IVA che abbia esercitato la relativa opzione, ipotecaria, catastale, ecc. ecc.- nonché dei compensi spettati al Delegato alla Vendita -per la registrazione, trascrizione e voluta del decreto di trasferimento e cancellazione delle formalità pregiudizievoli-) dovrà essere versato dall'aggiudicatario mediante:

bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva così come indicato dal Delegato alla vendita ovvero entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, nell'ipotesi in cui il termine non sia stato indicato dall'offerente o sia stato indicato in misura superiore a 60 (sessanta) giorni, il versamento del saldo del prezzo dovrà essere, comunque, effettuato entro 60 giorni dall'aggiudicazione.

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

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

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

c) manlevare l'Avvocato Delegato, la parte esecutata ed il creditore procedente da qualsiasi responsabilità a riguardo.

**CUSTODE** del bene pignorato ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c. è l'**Istituto Vendite Giudiziarie, IFIR Ponente srl, con sede in Via Pietro Agosti 62 - Sanremo Telefono: 0183.682138 – MAIL: visiteimmobili@ifirponente.it.**

Il custode, a meno che non sia stato dispensato dall'aggiudicatario, procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

**Pubblicità** - Del presente avviso, ai sensi dell'art. 490 C.P.C. verrà data pubblicità mediante:

- **pubblicazione di estratto**, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine, per la presentazione delle offerte, sul giornale "**La Riviera**" e sulla rivista free press "**Newspaper Aste – Tribunale Imperia**" nonché sui seguenti portali [www.sanremonews.it](http://www.sanremonews.it), [www.montecarlonews.it](http://www.montecarlonews.it), nonché mediante campagna Social Media Marketing;

- **inserzione**, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c., almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito internet del Tribunale di Imperia [www.tribunaleimperia.it](http://www.tribunaleimperia.it) e sul portale nazionale [www.astelegale.net](http://www.astelegale.net)

- **pubblicazione sul Portale del Ministero della Giustizia in un'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche"** ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c. così come modificato dall'art. 13 comma 1 lett. b) n. 1 del D.L. 27 giugno 2005 n. 83 convertito con modificazioni dalla Legge 6.08.2015 n. 132, divenuta obbligatoria a partire dal 20 Febbraio 2018 a seguito della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana delle specifiche tecniche ex art. 161 quater Disp. Att. c.p.c. riguardanti il Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.)

**NOTIFICHE** - il presente avviso, ai sensi dell'art. 498 C.P.C., verrà notificato ai creditori ipotecari iscritti non intervenuti:

**Non vi sono creditori ipotecari iscritti non intervenuti.**

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

#### **MENZIONI URBANISTICHE**

➤ Ai sensi dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., in caso di insufficienza delle suddette notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46 comma 1 del citato D.P.R. n. 380/01, ovvero di cui all'art. 40 secondo comma della Legge 47/85, l'aggiudicatario con l'ausilio di consulente di propria fiducia potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art 40, 6 comma, della citata legge 47/85. Pertanto l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria dovrà presentare domanda di permesso entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.

**VINCOLI E/O GRAVAMI:** Non risultano vincoli artistici, storici o alberghieri.

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

\* \* \* \* \*

#### **NOTA BENE**

Per maggiori e più dettagliate informazioni, gli interessati potranno rivolgersi all'Avvocato Delegato Sandro Lombardi di Imperia, con studio professionale in Imperia, Via Tommaso Schiva 12, tel. e fax. 0183.546913, aperto nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 15:30 alle ore 18:30.

Imperia, 30 dicembre 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
Avv. Sandro Lombardi