



TRIBUNALE ORDINARIO DI IMPERIA

SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. n. 78/2023**

Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Martina Badano**

Professionista Delegato **Avv. Mauricio De Souza**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Avv. Mauricio De Souza, professionista delegato alla vendita immobiliare nella procedura di cui in epigrafe, con studio in Imperia (IM), via Silvio Bonfante n. 40, tel. 0183 274 679, indirizzo posta elettronica certificata: mauricio.souza@pec.it, visti gli artt. 591 co. 2, 569 co. 3 e 591 bis n. 8 c. p. c. nel testo modificato dalla legge 14 maggio 2005 n. 80 e dal D.L. 27 giugno 2015 n. 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132,

FISSA

entro le ore **12:00 del giorno 28 ottobre 2025**, ai sensi dell'art. 569 c. 3 c. p. c., nuovo termine per la presentazione delle offerte per la partecipazione al secondo esperimento di vendita senza incanto con modalità sincrona telematica;

FISSA

per il giorno **29 ottobre 2025 alle ore 16:00** presso lo Studio del Delegato, sito a Imperia (IM), Via Silvio Bonfante n. 40, si darà luogo alla vendita telematica sincrona degli immobili pignorati di seguito descritto, tramite il collegamento alla piattaforma del gestore della vendita, e che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio nel rispetto delle condizioni e delle modalità di seguito indicate.

DISPONE

Il prezzo base della nuova vendita in **Euro 24.675,00** (ventiquattromilaseicentotrentacinque/00) e l'offerta minima in **Euro 18.506,25** (diciottomilacinquecentosei/25), di quanto oggetto di pignoramento e costituito da lotto:

LOTTO UNICO situate in Comune di Imperia (IM) - Frazione Moltedo, via Regina Elena 11 -

Descrizione: Piena ed esclusiva proprietà di compendio sito nel Comune di Imperia, frazione Moltedo:

A. Appartamento (A3 - Abitazione di tipo economico) sito a Imperia (IM), Via Regina Elena n. 11, frazione Moltedo, della superficie commerciale di 164,00 mq; B. Terreno agricolo sito a Imperia (IM), Via Regina Elena n. 11, frazione Moltedo, della superficie commerciale di 356,00 mq; C. Terreno agricolo sito a Imperia (IM), Via Regina Elena n. 11, frazione Moltedo, della superficie commerciale di 333,00 mq.

- termine per il deposito delle offerte il giorno **28 ottobre 2025 alle ore 12:00.**
- udienza di apertura delle buste **29 ottobre 2025 alle ore 16:00.**
- Prezzo base: **Euro 24.675,00** (ventiquattromilaseicentotrentacinque/00)
- Offerta minima: **Euro 18.506,25** (diciottomilacinquecentosei/25)
- Rilancio minimo: **Euro 1.000,00** (mille/00)
- Cauzione: **Non inferiore a 10% dell'offerta proposta.**

RICHIAMA

espressamente per il resto il contenuto del precedente avviso, da intendersi qui integralmente ritrascritto.

*** **

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Piena ed esclusiva proprietà di compendio sito nel Comune di Imperia, frazione Moltedo, con accesso unicamente pedonale da via Regina Elena, formato da:

- A. Appartamento (A3 - Abitazione di tipo economico)** sito a Imperia (IM), Via Regina Elena n. 11, frazione Moltedo, della superficie commerciale di **164,00 mq** per la quota di 1/1. L'alloggio

fa parte di un fabbricato di antica origine signorile, raggiungibile dalla piazzetta ove sorge l'Oratorio di Sant'Agostino tramite la pedonale via Regina Elena, ed è composto dall'ingresso e un piccolo bagno a piano terra, dal piano 1° abitabile comprendente due camere una cucina e una sala, con un piccolo ripostiglio da cui si accede dal vano scale.

Il fabbricato comprende altri alloggi di altrui proprietà non facenti parte della presente procedura che verosimilmente costituivano i magazzini a servizio dell'alloggio principale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3.70. Identificazione catastale: *foglio 1 particella 687 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana MOL, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Via Regina Elena, 1, piano: T-1, Coerenze: A Sud e a Est confina con Via Regina Elena, a Ovest con la particella 686 (stessa proprietà) a Nord con la particella 685 (stessa proprietà) e con la particella 1024 il numero civico riportato nelle visure catastali (1) differisce da quello effettivo riscontrato (11).* L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1850 e ristrutturato nel 1981.

B. terreno agricolo sito a Imperia (IM), Via Regina Elena n. 11, frazione Moltedo, della superficie commerciale di **356,00** mq per la quota di 1/1. Terreno adiacente al fabbricato di cui al punto A, originariamente classato come uliveto, attualmente in stato totale di abbandono. Identificazione catastale: *foglio 1 particella 686 (catasto terreni), qualità/classe uliveto 3, superficie 356, reddito agrario 1,10 €, reddito dominicale 1,20 €, Coerenze: Confina a Nord con la particella 1017, a Ovest con la 685 (stessa proprietà) e con il sedime del fabbricato a Est con le particelle 978 e 1023 e a Sud con Via Regina Elena.* Presenta una forma irregolare, un'orografia terrazzata, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto

C. terreno agricolo sito a Imperia (IM), Via Regina Elena n. 11, frazione Moltedo, della superficie commerciale di **333,00** mq per la quota di 1/1. Terreno adiacente al fabbricato di cui al punto A, originariamente classato come seminativo, attualmente in stato totale di abbandono. Identificazione catastale: *foglio 1 particella 685 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 1, superficie 333, reddito agrario 2,15 €, reddito dominicale 1,12 €, Coerenze: Confina a Nord con la particella 1017, a Est con la particella 686 (stessa proprietà), a Sud con la particella 687 (stessa proprietà) e a Ovest con le particelle 1024 e 979.*

Stato di possesso (come da perizia): Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero con accesso effettuato mediante custode giudiziario in possesso delle chiavi.

In ogni caso le notizie di cui sopra sono solo indicative e per la relativa completezza si fa riferimento alla perizia di stima disponibile per la consultazione sui siti internet www.tribunale.imperia.it e www.astalegale.net.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

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

- I. Entro il giorno 28 ottobre 2025 alle ore 12:00** 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 RG 78/2023”** IBAN: **“IT 60 N 01030 10500 000000 664260”** di un importo (al netto delle spese bancarie) pari almeno al 10% del prezzo offerto per il Lotto della presente procedura. 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. Si avverte che la cauzione costituita con bonifico si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente della procedura entro il termine sopra indicato *determinerà la nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente, non avendo diritto ad alcun rimborso delle spese e/o oneri sostenuti*. Al termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari ed eventualmente del bollo virtuale previsto tempo per tempo, a coloro che non siano aggiudicatari. 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.
- II. Entro il giorno 28 ottobre 2025 alle ore 12:00** ogni offerente dovrà provvedere ad inoltrare, in via esclusivamente telematica, 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. 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. Il presentatore deve

coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta, anche nel caso in cui sia firmata digitalmente, dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione.

Per ogni domanda dovrà essere stata previamente assolta l'imposta di bollo di € 16,00 in modalità telematica (da pagare tramite il portale dei servizi telematici all'indirizzo *pst.giustizia.it* tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", con 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*).

L'offerta si intenderà tempestivamente depositata, anche ai fini della partecipazione alla gara se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del ministero della giustizia sarà generata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia "offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it", seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e, quindi, mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta. Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento.

Le offerte possono essere presentate da chiunque (esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita), personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile; gli avvocati, possono fare offerte anche per persona da nominare, purché muniti di apposita procura notarile da depositare unitamente alla nomina del terzo entro i tre giorni

successivi all'eventuale aggiudicazione. Inoltre, al momento dell'offerta, l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

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.

Le offerte di acquisto sono inefficaci se pervengono oltre il termine stabilito ai sensi del terzo comma dell'art. 569 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.

III. Assistenza per la presentazione dell'offerta telematica: 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). Inoltre, gli utenti potranno rivolgersi al Punto informativo Vendite Giudiziarie istituito presso il Tribunale di Imperia - Cancelleria delle esecuzioni immobiliari, aperto da lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00, per ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, nonché informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso della piattaforma Spazioaste; gli utenti potranno inoltre ricevere assistenza contattando il call-center al numero 848 780013 dal lunedì al venerdì dalle ore 9:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14 alle ore 18:00, ovvero inviando un'email all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net.

CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

I. L'offerta dovrà contenere:

a) 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 andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; si precisa che per escludere il bene aggiudicato dalla

comunione legale è necessario che il coniuge da escludersi, tramite il partecipante, renda, in sede di aggiudicazione, al Professionista Delegato, la dichiarazione prevista dall'art. 179 ultimo comma c.c., allegandola già all'offerta. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. Se l'offerta è presentata da società o altra persona giuridica, dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società o della diversa persona giuridica, ed i poteri conferiti all'offerente;

- b)* sintetica descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c)* l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato, purché nei limiti di un quarto come da offerta minima sopra indicata;
- d)* il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione;
- e)* l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, degli allegati e dell'ordinanza di vendita.

II. All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta:

- a)* fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
- b)* fotocopia della ricevuta del bonifico bancario effettuato sul conto corrente della procedura attestante il versamento dell'importo della cauzione (pari al 10 per cento del prezzo offerto);
- c)* se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- d)* se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- e)* se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- f)* se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto notarile rilasciato al soggetto che effettua l'offerta;
- g)* dichiarazione espressa di presa visione della perizia di stima e i suoi allegati;
- h)* richiesta di agevolazioni fiscali (prima casa e/o prezzo valore) salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del saldo prezzo;

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

1. **La gara si svolgerà nella modalità “sincrona telematica pura”**, così come definita dal D.M. n. 32/2015, la quale prevede che le offerte d’acquisto ed i successivi rilanci possano essere formulati esclusivamente in modalità telematica nel medesimo lasso temporale e con la contemporanea connessione del professionista delegato, tramite la piattaforma del gestore della vendita;
2. 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. Si avverte che si applicherà il disposto di cui all’art. 580 secondo comma c.p.c.;
3. L’aggiudicatario è tenuto al pagamento, nel termine previsto per il saldo prezzo, degli oneri tributari conseguenti all’acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. n. 227/2015 al Delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l’importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Delegato successivamente all’aggiudicazione e comunque entro il termine di 15 giorni. Il Delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento depositerà apposita certificazione relativa all’esatto e tempestivo versamento da parte dell’aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall’aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese, e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.
4. Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 5), 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 sopra indicato.
5. In caso di istanza ex art. 41 T.U.B., avanzata dal creditore fondiario ed espressamente autorizzata dal Giudice dell’Esecuzione, il Delegato, ricevuto sempre l’intero saldo prezzo, avrà cura di versare una quota pari fino all’85 % del saldo prezzo al creditore fondiario trattenendo, sul conto corrente acceso dalla Cancelleria, la quota parte pari al 15 %. 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 % del saldo prezzo, il Professionista verserà solo la quota pari all'85%. Qualora invece il credito vantato e precisato sia inferiore a detta percentuale, il Professionista verserà solo l'importo precisato dal creditore fondiario, lasciando la differenza sul conto corrente acceso dalla Cancelleria.

6. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del Delegato) dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione, fatta salva l'applicazione dell'art. 587 c.p.c. secondo comma, artt. 176 e 177 disp. att. c.p.c..
7. Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita. Gli offerenti 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 professionista delegato.
8. Nelle tre ore precedenti all'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'avviso delle operazioni di vendita.
9. Il Professionista Delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questo avviso.

MODALITÀ DI DELIBERA SULLE OFFERTE

10. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

- a. **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 sopra indicato, essa è senz'altro accolta. Se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue: I) Qualora specifiche circostanze 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, che si proceda ad un

ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base); II) qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; III) qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

b. In caso di pluralità di offerte: Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 2 minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

11. La gara 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;

12. Tra un'offerta in aumento e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di due minuti. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quanto 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 la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la 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, l'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 procede come segue: I) qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; II) qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il

bene è aggiudicato al miglior offerente ovvero all'offerta più vantaggiosa ovvero all'offerta depositata per prima;

13. 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;
14. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
15. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, ovvero un avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, 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;
16. 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;
17. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto egli dovrà indicare, nella propria domanda di partecipazione, l'istituto di credito mutuante. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento (predisposto in bozza dal Professionista Delegato) il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione:
“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia de rimborso del predetto finanziamento. Si rende noto che, conformemente a quanto

disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota".

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

18. In ogni caso il Professionista Delegato, entro due giorni, dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di diserzione ovvero di aggiudicazione allegando tutta la documentazione a supporto, comprensiva dei log generati dal portale delle aste telematiche anche in caso di asta deserta.

ULTERIORI INFORMAZIONI

19. 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 è a corpo e non a misura, e alla vendita giudiziaria non si applica la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'eventuale presenza di vizi o difformità, oneri qualsiasi, anche se non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.
20. L'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente.
21. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compreso, 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;

22. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 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 entro 120 giorni dalla notifica nel decreto di trasferimento.
23. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura;
24. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015.
25. È stata regolarmente rilasciata l'Attestazione di Prestazione Energetica dell'edificio;
26. Se l'immobile risulta ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata se tempestivamente richiesta, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
27. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
28. La perizia sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet www.tribunale.imperia.it e www.astalegale.net, ferma restando la pubblicità sul portale nazionale delle vendite pubbliche (P.V.P.) prevista dall'art. 161 quater disp. att. c.p.c.;

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Il presente avviso verrà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche e inserimento nei siti e pubblicazione sulle riviste indicati dall'ordinanza che ha disposto le vendite, debitamente pubblicata online nel suddetto Portale, e negli altri siti di cui *infra*.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva entro il termine indicato in offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore o nessun termine, entro 60 (sessanta) giorni dalla data di assegnazione. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato, mediante bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al paragrafo precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al Professionista delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il Professionista delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al delegato che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario. L'importo complessivo di tali oneri sarà tempestivamente comunicato dal Professionista delegato successivamente all'aggiudicazione. 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. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Si precisa che il Custode giudiziario del bene pignorato, ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c., è l'IFIR Ponente S.r.l., sede di Imperia, Amministratore unico sig. Alberto Barberis, tel. 0183 682138, a cui è possibile rivolgersi per concordare la visita dell'immobile e per informazioni sullo stato.

DELEGATO ALLA VENDITA

Per maggiori e più dettagliate informazioni sulla vendita gli interessati potranno rivolgersi allo Studio del Delegato alla vendita, Avv. Mauricio De Souza, sito a Imperia (IM), Via Silvio Bonfante n. 40, tel.

tel. 0183 274 679, indirizzo PEC: mauricio.souza@pec.it, che riceve tutti i giorni dal lunedì al venerdì
previo appuntamento telefonico.

Imperia, 10 giugno 2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Mauricio De Souza