

**STUDIO LEGALE**  
**Avvocato Ambra MARCHESE**  
**Via Cavour n. 49**  
**18039 Ventimiglia (IM)**  
**Tel./Fax: 0184.84.14.97**  
**[ambramarchese@pec.avvocatisanremo.it](mailto:ambramarchese@pec.avvocatisanremo.it)**

**TRIBUNALE DI IMPERIA**  
**Procedura esecutiva immobiliare**  
**R.G.E. 52/2015 \_ LOTTO UNICO**

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

**AVVISO DI FISSAZIONE VENDITA TELEMATICA**  
**DI IMMOBILI SENZA INCANTO**

**A prezzo ulteriormente ribassato**

**L'AVVOCATO DELEGATO Ambra MARCHESE**

Vista l'ordinanza di delega del G.E. del 03.04.2025 comunicata in pari data ed eventuali ss ordinanze modificative ed integrative;

Visti i provvedimenti del G.E. di date 12.02.2016, 22.06.16, 09.05.2017, 14.02.18, 19.02.18, 01.03.18 e la comunicazione di Cancelleria del 12.03.18, del 10.05.2018 e del 26.06.2018 e ss;

Vista l'ordinanza del G.E. del 28.06.2021 e dell'11.01.2022;

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

**AVVISA**

Che l'immobile pignorato oggetto  
della presente procedura verrà posto in vendita

**IL GIORNO**

**7 MAGGIO 2026 alle ore 15.00**

**Lotto UNICO**

**mediante asta telematica CON MODALITA' SINCRONA PURA**

secondo le seguenti modalità e tempistiche:

**Entro il 6 MAGGIO 2026 ore 12.00**

ogni offerente dovrà provvedere tassativamente a disporre bonifico irrevocabile sul Conto Corrente acceso presso l'Istituto Monte dei Paschi di Siena SPA, Filiale di Imperia, intestato a **Tribunale di Imperia procedura RGE 52/2015 IMM. IBAN: IT29B010301050000000696158**

**BIC: PASCITM1IMI** 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.

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.

**Entro le ore 12.00 del 6 MAGGIO 2026**

ogni offerente dovrà provvedere ad inoltrare in via telematica - per il tramite del portale <http://spazioaste.it>, una 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. Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita. Le offerte di acquisto, nel termine sopraindicato, dovranno essere depositate per via telematica all'interno del portale <http://spazioaste.it>. Per ogni domanda dovrà essere assolta previamente l'imposta di bollo di € 16,00 in modalità telematica salvo esenti DPR 447/2000. Il bollo potrà 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 reperibile sul sito <http://pst.giustizia.it>

**Predisposizione ed invio dell'offerta.** Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati devono far pervenire la documentazione necessaria alla partecipazione alla vendita, in via telematica, seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente all'interno del portale <http://spazioaste.it>. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul 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 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.

#### **ATTENZIONE**

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte esclusivamente in via telematica nelle forme indicate, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale anche a norma dell'art. 579 c.p.c.

L'offerente, dunque, è colui che formula l'offerta mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive ed invia l'offerta. Pertanto:

1. L'offerente che intenda partecipare personalmente (offerente e presentatore coincidono) dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto ed inviare la busta tramite pec ordinaria; dovrà dunque essere munito di pec e firma digitale;

2. Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente, ma intende avvalersi della figura del presentatore (offerente e presentatore non coincidono) quest'ultimo ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale ex art. 571 c.p.c. comma 1, in combinato disposto con art. 579 c.p.c. u.c. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e potrà essere allegata anche in copia per immagine ex art. 12 comma 4 D.M. 32/2015.

3. Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente:

- se uno degli offerenti provvede a firmare ed inviare telematicamente l'offerta, gli altri offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autentica e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art.12 comma 4 e dell'art 13 del d.m. 32/15) sarà concretamente operativa.

Il presentatore, titolare della pec ordinaria, compilato il modulo web "offerta telematica" firma il file XML dell'offerta completa di tutti gli allegati (il file prenderà la forma di "**offertaintegrale.xml.p7m**"). A questo punto il modulo web "offerta telematica" elabora i dati inseriti dal presentatore e salva l'offerta, temporaneamente in un'area riservata. In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell'offerta sia associata la firma digitale utilizzata

per firmare il file dell'offerta XML.

**Il modulo web "offerta telematica" rende, quindi, disponibile la busta nel formato zip.p7m e la invia al presentatore tramite email. Detta mail contiene "URL" e chiave di accesso che consentono al presentatore di recuperare e scaricare nei download l'offerta telematica completa (in formato zip.p7m). Il file dovrà essere inviato nei termini previsti al Ministero tramite pec all'indirizzo: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.**

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

**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 (ossia almeno 5 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte). Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il bonifico dovrà contenere la descrizione: **"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 l'utente potrà:

- inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattare 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;

**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% (dieci per cento) 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, 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)

Tale domanda dovrà contenere necessariamente:

- le generalità anagrafiche complete dell'offerente (persona fisica) o i dati societari (in caso di persona giuridica);

- 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); l'indicazione della residenza e/o domicilio, la professione, un recapito telefonico ed in indirizzo di posta elettronica ordinaria e certificata;

- l'indicazione (dati identificativi) del bene (Lotto) per il quale si intende partecipare; **(NOTA**

**BENE:** qualora la vendita riguardi contemporaneamente più beni omogenei tra loro divisi in Lotti separati (ad esempio più box, più posti auto, più cantine, 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, delle spese e degli oneri tributari. 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, di tutti i documenti allegati oltre che dell'ordinanza di vendita;

- l'eventuale richiesta di benefici fiscali per la tassazione del decreto di trasferimento e la richiesta di ulteriori benefici fiscali (benefici "Prima Casa").

**-B-** In caso di persona fisica si dovrà allegare copia del **documento di identità** valido e **codice fiscale** dell'offerente; se il soggetto è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo). Invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. allegandola all'offerta. 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 interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dell'amministratore di sostegno e si dovrà allegare la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare.

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 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** dell'imposta di bollo di € 16,00 per ogni domanda di partecipazione alla vendita.

**IL GIORNO**  
**7 MAGGIO 2026 alle ore 15.00**

**LOTTO UNICO**

**si procederà all'apertura delle Buste Elettroniche pervenute al sottoscrittore Delegato alla Vendita per il tramite del portale <http://spazioaste.it>**

Verranno, quindi, individuate le offerte valide ed efficaci.

Coloro che formulano l'offerta in via telematica 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 l'offerta in via telematica 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: verrà disposta la vendita a favore dell'unico offerente se il prezzo offerto è pari o superiore al Prezzo Base d'asta indicato nel presente avviso di vendita e ciò in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita.

- Nel corso del primo esperimento di vendita se il prezzo offerto è inferiore in misura non superiore ad un quarto del prezzo base d'asta stabilito nel presente avviso (cioè è compreso tra il Prezzo Minimo ed il Prezzo Base d'asta), si opera come segue: qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e dunque senza incanto e con identico prezzo base); qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente. Nel corso degli esperimenti di vendita successivo al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue: qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte valide:

si procederà con la Gara tra gli Offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **120 (centoventi) secondi** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come determinato nel presente avviso.

La gara, che si svolgerà con modalità **SINCRONA PURA**, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Delegato al termine dell'esame delle offerte a tutti gli offerenti ammessi alla Gara.

- Tra un'offerta in aumento e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di **2 minuti** 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 Delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto **l'offerta più vantaggiosa** (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo, ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero in subordine, quella a cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

**Qualora non sia possibile individuare un'offerta più vantaggiosa, si procederà all'aggiudicazione all'offerente che ha depositato temporalmente 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 prima rispetto alle altre, **risulti pari al prezzo base**, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa ovvero depositata 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 temporalmente 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. L'ordine di bonifico in restituzione delle cauzioni versate da coloro che, avendo partecipato all'Asta non risulteranno essere aggiudicatari del Lotto, verrà disposto **entro 7 giorni** dalla data della vendita e compatibilmente con i tempi tecnici necessari per predisporre la restituzione. 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.

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 3 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 in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore. Tutti i partecipanti alla gara d'asta potranno entro **20 giorni** dalla conclusioni delle operazioni di vendita chiedere copia della log previo pagamento dei diritti di cancelleria previsti.

### **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 Ambra MARCHESE, presso il suo studio in Ventimiglia (IM) Via Cavour n. 49. 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 così come descritto nella **PERIZIA DEL CTU, NELLA RELAZIONE INTEGRATIVA DEL CTU E NEI CHIARIMENTI SCRITTI DEL PERITO CONTENUTI NELLE NOTE DI REPLICA DEPOSITATE IN ATTI (di cui tutti i partecipanti all'asta per il solo fatto di aver presentato la domanda dichiarano implicitamente di aver preso visione e di accettare il contenuto)**, con tutti i diritti, pertinenze, proprietà, 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 devono prendere visione ed 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 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.

**Assunzione di debiti:** L'aggiudicatario e/o assegnatario può concordare con il creditore pignoratorio 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 n. 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 20 (venti) giorni dall'aggiudicazione), in caso di istanza ex art. 41 T.U.B. potrà richiedere che, il delegato alla vendita, **ricevuto sempre l'intero saldo prezzo**, versi all'Istituto mutuante, **una quota pari fino all'85%** del "Saldo Prezzo" trattenendo sul conto corrente la quota parte rimanente;

**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 aggravii di spese di procedura;

**Cauzione:** le somme depositate per cauzione saranno rimborsate al termine della gara agli aventi diritto non aggiudicatari. 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, la tratterà a titolo di multa ai sensi degli articoli 574 c.p.c. (u.c.) e 587 c.p.c.;

**Saldo del prezzo, delle spese e dei compensi al Delegato alla vendita:** il saldo del prezzo di aggiudicazione (dedotto quanto già prestato a titolo di cauzione) 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. Unitamente al saldo del prezzo dovranno essere depositati gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene (imposta di registro, ipotecaria, catastale, etc. etc.) nonché i compensi spettanti al Delegato alla Vendita (per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento ed eventuali cancellazioni delle formalità pregiudizievoli a carico dell'assegnatario). Sarà cura del Delegato alla vendita comunicare entro **20 giorni** all'aggiudicatario l'importo di quanto dovuto. A tal fine l'aggiudicatario dovrà indicare al Professionista Delegato un numero di telefono per un contatto diretto oltre alla casella di posta elettronica certificata sulla quale verranno indirizzate le comunicazioni inerenti alla presente procedura. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (a titolo di saldo del prezzo, di oneri e/o compensi e/o spese accessorie) comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

**Attestato di prestazione energetica** – Se e per quanto possa occorrere, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 come modificato dal D. Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311, nonché 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 è l'IVG Ifir Ponente s.r.l. con sede in Imperia via Tommaso Schiva n. 12, tel 0183.682138 ([immobiliari@ifirponente.it](mailto:immobiliari@ifirponente.it) - [visiteimmobili@ifirponente.it](http://visiteimmobili@ifirponente.it))

**L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al Delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.**

**Il custode procederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28.02.2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.**

**Publicità'** – 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, sulla rivista free press "**Newspaper Aste**" nonché tramite vetrina permanente e pacchetto digital, campagna social media marketing di [astalegale.net](http://astalegale.net), su Facebook ed Instagram.

- **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.tribunale.imperia.it](http://www.tribunale.imperia.it) e sul portale nazionale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.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.

**SI PRECISA CHE L'IMMOBILE E' "POSTO IN VENDITA NELLE CONDIZIONI DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA COME MEGLIO DESCRITTO NELLA PERIZIA DI STIMA, NELLA RELAZIONE INTEGRATIVA DEL CTU E NEI CHIARIMENTI SCRITTI DEL PERITO DEPOSITATI IN ATTI, 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' "**

\*\*\*

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE POSTO IN VENDITA LOTTO UNICO**

### **Il diritto di piena proprietà**

**Descrizione:** compendio immobiliare, sito nel COMUNE DI TAGGIA, LOCALITÀ BESENZONE, Regione PREE S.N.C., costituito da un fabbricato principale ad uso abitativo con pertinenze ad esso unite, composte da due piccoli locali ad uso ripostiglio, un pollaio, due locali ad uso ricovero attrezzi, una legnaia, il tutto insistente su unica corte ad uso giardino formante un corpo unico.

La superficie catastale è di **162,00 mq** per la seguente quota di proprietà: **1/1 piena proprietà.**

#### **Identificazione catastale:**

foglio 21 particella 479 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 7,5 vani, 162 mq, rendita € 1045,83, indirizzo catastale: Località BESENZONE, Regione PREE s.n.c.

**Coerenze:** a nord con strada vicinale Besenzone; ad est con terreni censiti con i mappali 122 e 123 del foglio 21 di Taggia; a sud con terreno censito con il mappale 124 del foglio 21 di Taggia; ad ovest con terreno censito con il mappale 480 del foglio 21 di Taggia.

Da intendersi superficie lorda: abitazione 113,63 mq, cantina 16,27 mq, portico esterno 59,05 mq, lavanderia 3,62 mq, pollaio 6,36 mq, cortile 8,03 mq, magazzino/legnaia 19,79 mq, magazzino 10,76 mq, tettoia/forno 8,76 mq.

Immobile sito in zona prettamente agricola, caratterizzata da insediamenti di tipo sparso, è ubicata in zona di mezzacosta collinare soprastante l'abitato di Taggia.

Il fabbricato, che dista circa 3 chilometri dall'abitato di Taggia, è raggiungibile tramite strade comunali secondarie asfaltate, ad eccezione dell'ultimo tratto, avente uno sviluppo di ml. 350 circa, costituito da una strada rurale a fondo naturale. La zona non è servita da mezzi pubblici e, nelle vicinanze, non sono presenti servizi e parcheggi pubblici.

**Attestato Prestazione Energetica:** Certificazione APE N. 11294 DEL 23.04.2020 ING. LUCA BADANO.

**PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:** Gli immobili oggetto di perizia hanno ottenuto concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal comune di Taggia il 05/06/2002 ai sensi della Legge 47/85 prot. 12936/95 - Mod. 47/85.

Successivamente sono state eseguite modifiche interne ed esterne ai fabbricati che non hanno comportato aumenti di volume e/o di superfici, pertanto regolarizzabili sotto il profilo urbanistico-edilizio e paesaggistico. Nello specifico nei fabbricati sono state modificate alcune pareti interni, modificate delle aperture esterne ed è stato sostituito il manto di copertura del fabbricato ad uso residenziale.

Al fine della regolarizzazione delle opere realizzate occorre presentare presso l'ufficio tecnico del Comune di Taggia le necessarie pratiche urbanistiche/edilizie e paesaggistiche consistenti in:

- a) S.C.I.A. in sanatoria / accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 per le opere esterne con versamento ammenda non superiore a Euro 5.164,00 euro e non inferiore a Euro 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio, oltre al versamento di Euro 600,00 per diritti di segreteria comunali. Si ritiene che l'ufficio tecnico dovrebbe applicare l'ammenda minima per la tipologia delle opere da sanare.
- b) C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 bis del DPR 380/2001 per le opere interne soggetta a sanzione pecuniaria di Euro 1.000,00 oltre ad Euro 300,00 per diritti di segreteria.
- c) Accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del Decreto legislativo n. 42/2004 e s.m. e i.. L'importo della sanzione pecuniaria viene determinato dalla "Commissione Paesaggio" sulla base dell'entità del "danno ambientale arrecato" in relazione alla tipologia e consistenza delle difformità oggetto della sanatoria. Considerato che non vi sono danni rilevanti arrecati dal punto di vista paesaggistico l'ammenda può variare da un minimo di Euro 1.000,00 sino indicativamente a Euro 5.000,00, oltre diritti di segreteria e bolli. Si ritiene che l'ufficio paesaggio dovrebbe applicare l'ammenda minima per la tipologia delle opere da sanare.
- d) Onorari professionali per la redazione delle pratiche summenzionate da redigere presso gli enti preposti Euro 5.000,00 al fine dell'ottenimento dei provvedimenti edilizi. Pertanto, per la regolarizzazione degli immobili sotto il profilo urbanistico/edilizio e paesaggistico, si può quantificare un importo che varia da un minimo di Euro 9.000,00 ad un massimo di Euro 17.500,00.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

In riferimento all'abitabilità, si ribadisce che gli immobili sono autorizzati sotto il profilo urbanistico/edilizio con concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal comune di Taggia il 05/06/2002 ai sensi della Legge 47/85 prot. 12936/95 - Mod. 47/85 e pertanto anche in assenza di abitabilità potranno essere venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Il nuovo proprietario valuterà in base alle proprie esigenze eventualmente di:

- mantenere gli immobili nello stato in cui si trovano dopo aver ottenuto i titoli edilizi in sanatoria come sopra descritto.
- ristrutturare gli immobili nel rispetto delle normative vigenti ed eventualmente ampliare la volumetria sino al 30% con un minimo di 60 mc. con modifica dell'ingombro geometrico dell'edificio esistente ad uso abitativo ai sensi dell'art. 3 della L.R. del 3 novembre 2009 n. 49.
- demolire e ricostruire un nuovo fabbricato ad uso residenziale accorpando la volumetria esistente in quanto autorizzata con incremento fino al 35% ai sensi dell'art. 6 della L.R. del 3 novembre 2009 n. 49.

**GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

CONFORMITÀ EDILIZIA: DIFFORMITÀ

**CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ/CONFORMITÀ URBANISTICA/CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:  
**DIFFORMITÀ COME IN PERIZIA E SUCCESSIVA RELAZIONE INTEGRATIVA DEL 30.05.2024 DEL CTU\_Consulente tecnico d'ufficio\_ GEOM. CONDRO'.**

**ONERI DA REGOLARIZZARE**

Come in perizia ed integrazioni successive.

**PROVENIENZA** atto di compravendita a rogito Notaio Panetta Antonino del 25/06/2002 repertorio 38535 trascritto a Sanremo in data 28/06/2002 registro generale 6543 registro particolare 5080.

**CONFINI:** a nord con strada vicinale Besenzone; ad est con terreni censiti con i mappali 122 e 123 del foglio 21 di Taggia; a sud con terreno censito con il mappale 124 del foglio 21 di Taggia; ad ovest con terreno censito con il mappale 480 del foglio 21 di Taggia.

**STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:** alla data del sopralluogo l'immobile risulta OCCUPATO.

#### **ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI**

- ISCRIZIONE del 26/02/2008 - Registro Particolare 319 Registro Generale 1926 Pubblico ufficiale PANETTA ANTONINO Repertorio 50859/10774 del 20/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

- ISCRIZIONE del 11/02/2013 - Registro Particolare 120 Registro Generale 1294 Pubblico ufficiale PANETTA ANTONINO Repertorio 54768/13952 del 07/02/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

- ISCRIZIONE del 02/02/2015 - Registro Particolare 75 Registro Generale 716 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 85/2015 del 15/10/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

- TRASCRIZIONE del 03/04/2015 - Registro Particolare 2079 Registro Generale 2537 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI IMPERIA Repertorio 683 del 24/03/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

#### **LOTTO UNICO: piena proprietà**

#### **VENDITA SENZA INCANTO**

- **Prezzo base Euro 106.875,00 (Euro centoseimilaottocentosestantacinque/00 centesimi);**
- **Offerta minima Euro 80.156,25 (Euro ottantamilacentocinquantasei/25 centesimi);**
- **Aumenti minimi (in caso di gara tra più offerenti) € 3.000,00 (Euro tremila/00 centesimi).**

#### **Fondo minimo di cauzione: 10% dell'offerta proposta**

**NOTA BENE:** Per informazioni sulla vendita, gli interessati potranno contattare telefonicamente lo Studio dell'Avvocato Delegato Ambra Marchese di Ventimiglia (IM), Via Cavour n. 49 (Tel/Fax 0184.841497, [studiolegalenotomarchese@gmail.com](mailto:studiolegalenotomarchese@gmail.com))

Per le visite dell'immobile contattare il Custode Giudiziario ufficio IFIR Ponente srl al n. 0183.682138, ([immobiliari@ifirponente.it](mailto:immobiliari@ifirponente.it) - [visiteimmobili@ifirponente.it](http://visiteimmobili@ifirponente.it))

Ventimiglia, lì 12/01/2026

Il DELEGATO alla Vendita

Avvocato Ambra MARCHESE

