

TRIBUNALE DI IMPERIA

Procedura esecutiva R.G.E. 112/2020
Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Martina BADANO

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA DI IMMOBILI SENZA INCANTO

Il Professionista Delegato Dott. Ezio Ceresola, con studio in Arma di Taggia (IM) Via Boselli n.56, tel. 018441357 fax 0184463820 posta elettronica studioceresola@gmail.com,

- Vista l'ordinanza di delega del G.E. del 27/03/2023 e il disciplinare di vendita ad essa allegato;
- Visti gli artt. 591 bis, 570, 571 e 576 C.P.C. nonché al'art.24 del D.M. 32/2015;
- Vista la perizia e la relativa integrazione del tecnico incaricato Geom. Domenico Ferrero;
- Visto che a seguito dei primi tre esperimenti di vendita senza incanto i Lotti 1 e 2 sono rimasti invenduti;
- Vista la predetta ordinanza di delega in forza della quale il professionista delegato provvede alla fissazione di nuova vendita con ribasso di $\frac{1}{4}$ del prezzo dell'ultima vendita;

AVVISA

Che gli immobili pignorati oggetto della presente procedura saranno posti in

**VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ SINCRONA PURA**
esclusivamente in via telematica i giorni:

Lotto 1: 04 giugno 2026 alle ore 16:30

Lotto 2: 04 giugno 2026 alle ore 17:30

TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

03 giugno 2026 ore 12:00

PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO 1

Costituito da:

Magazzino deposito sito in Comune di BORDIGHERA VIA DEGLI INGLESII 92

Valore di perizia: Euro 49.400,00 (quarantanovemilaquattrocento/00)

Prezzo base: Euro 20.840,63 (ventimilaottocentoquaranta/63)

Offerta minima: Euro 15.630,47 (quindicimilaseicentotrenta/47)

Aumenti minimi: (in caso di gara tra più offerenti) Euro 1.000,00 (mille/00).

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto

Conto corrente procedura: Istituto Monte dei Paschi di Siena Filiale di Imperia intestato
"Tribunale di Imperia RE 112/2020" - IBAN: IT81 H 01030 10500 000000611749

PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO 2

Costituito da:

Terreno agricolo sito in Comune di BORDIGHERA STRADA CIAN D'INNAMURAI

Valore di perizia: Euro 72.980,25 (settantadue milanovecentoottanta/25)

Prezzo base: Euro 30.788,54 (trentamilasettecentoottantotto/54)

Offerta minima: Euro 23.091,41 (ventitremilanovantuno/41)

Aumenti minimi: (in caso di gara tra più offerenti) Euro 1.000,00 (mille/00).

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto

Conto corrente procedura: Istituto Monte dei Paschi di Siena Filiale di Imperia intestato "Tribunale di Imperia RE 112/2020" - IBAN: IT81 H 01030 10500 000000611749

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

LOTTO 1

Diritto della piena ed esclusiva proprietà:

in Comune di Bordighera (IM) Magazzino deposito sito in Via Degli Inglesi n. 92, catastalmente censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio della Provincia di Imperia al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bordighera, Sezione Urbana BOR, foglio n. 5, particella 366, al subalterno n. 5, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 40, superficie catastale mq 53, rendita € 126,02, piano terra, edificio B, Via Degli Inglesi n. 92.

Trattasi di fabbricato ad uso magazzino deposito che fa parte di un edificio più ampio disposto su un unico livello fuori terra a quota inferiore rispetto Via Degli Inglesi.

L'intero edificio presenta difformità importanti, consistenti in aumenti considerevoli della superficie e della volumetria non sanati con l'ultima pratica di condono.

Nella perizia il tecnico ha rilevato che nella pratica di condono si è sanato il magazzino sopra identificato, mentre non è stato regolarizzato un ampliamento di mq. 108,40 tra magazzino e cella frigo oltre un terrazzo della lunghezza di m. 15,60.

La porzione non autorizzata dell'immobile non è sanabile, pertanto non vendibile.

Originariamente l'intero edificio costituiva un unico subalterno catastale (foglio n. 5, particella 366, subalterno n. 4); il tecnico ha ricevuto l'incarico di aggiornare gli atti catastali dell'immobile ad uso magazzino deposito, sito in Comune di Bordighera, foglio n. 5, particella n. 366, ex subalterno n. 4, descritto nella consulenza estimativa al Lotto n. 1, consistente nel frazionamento catastale in due separate parti. Le parti sono state identificate al foglio n. 5, particella n. 366, subalterno n. 5 (parte in vendita) e al foglio n. 5, particella n. 366, subalterno n. 6 (parte non autorizzata e non in vendita).

Pertanto la vendita ha per oggetto esclusivamente la parte autorizzata di mq 52,50 circa, identificata al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bordighera, Sezione Urbana BOR, foglio n. 5, particella 366, al subalterno n. 5 categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 40, superficie catastale mq 53.

Il magazzino, per la parte autorizzata e in vendita dell'edificio risulta così composto:

- unico ampio vano di forma trapezoidale con struttura calcestruzzo armato, tamponamenti in laterizio, la copertura è in legno del tipo a una falda con manto di copertura in tegole marsigliesi, intonacato e con una parete controterra, infissi in metallo con vetro singolo.

Il valore indicato nella perizia di stima e costituente prezzo base d'asta riguarda esclusivamente la parte vendibile.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Nessuno

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni:

ISCRIZIONE ipoteca volontaria del 24/02/2000 - Registro Particolare 230 Registro Generale 1486 Pubblico ufficiale Panetta Antonino Repertorio 31961 del 18/02/2000 derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, rinnovata con contro Pubblico ufficiale Panetta Antonino

ISCRIZIONE ipoteca in rinnovazione del 29/01/2020 - Registro Particolare 72 Registro Generale 713; derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito Immobili siti in Bordighera (IM) Formalità di riferimento: Iscrizione - Registro Particolare 230 Registro Generale 1486

ISCRIZIONE ipoteca volontaria del 04/10/2011 - Registro Particolare 1244 Registro Generale 8913 Pubblico ufficiale Marzi Matteo Repertorio 5439/2916 del 28/09/2011 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Trascrizioni:

Pignoramenti e sentenze di fallimento

TRASCRIZIONE del 31/08/2016 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - Registro Particolare 5799 Registro Generale 7457 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI IMPERIA Repertorio 2016 del 27/07/2016

TRASCRIZIONE del 30/09/2020 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - Registro Particolare 5622 Registro Generale 7335 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 900/2020 del 14/08/2020

Si precisa che le iscrizioni e trascrizioni sopra elencate sono iscritte sull'originario subalterno catastale foglio 5, particella 366, subalterno 4 che ha originato, in seguito all'aggiornamento catastale effettuato dal tecnico incaricato dal Tribunale, i subalterni 5 (parte in vendita) e 6 (parte non autorizzata, non sanabile e non in vendita).

STATO DI POSSESSO

Dalla perizia del C.T.U. e dal sopralluogo del custode l'immobile risulta occupato in uso alla parte esecutata proprietaria.

PROVENIENZA

All'attuale proprietà per la quota di 1/1 dal 14/05/1999, in forza di dichiarazione di successione.

Alla precedente proprietà per la quota di 1/1, in forza di costituzione di nuovo fabbricato (dal 13/12/1995 fino al 14/05/1999).

PRATICHE EDILIZIE

Condono edilizio N. 379/1998 per lavori di realizzazione di magazzino agricolo, presentata il 28/02/1995, rilasciata il 05/06/1998 con il n. 379 di protocollo, agibilità del 05/06/1998 con il n. 379 di protocollo.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA

Si veda attentamente quanto descritto nella perizia e nella sua integrazione.

In ogni caso le notizie di cui sopra sono solo indicative e per la relativa completezza si fa riferimento alla relazione del C.T.U. Geom. Domenico Ferrero e suo aggiornamento di cui si deve prendere visione, disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sui siti Intenet: www.tribunale.imperia.it e www.astalegale.net ferma restando la pubblicità sul Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche (PVP) prevista dall'art. 161 quater disp. att. Cpc.

Si raccomanda pertanto, prima di presentare l'offerta di acquisto, di leggere attentamente la perizia e la sua successiva integrazione.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non richiesto per la tipologia dell'immobile (Cat. C/2).

Regime fiscale della vendita: si tratta di vendita da privato soggetta a normali imposte di registro, ipotecaria e catastale.

LOTTO 2

Diritto della piena ed esclusiva proprietà:

in Comune di Bordighera (IM) Terreno agricolo sito in Strada Cian D'Innamurai, catastalmente censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio in Comune di Bordighera, Sezione di Bordighera (A) al foglio 1, particella 14, qualità Orto Irriguo Fiori, classe 4, consistenza mq. 3.169,00, deduzione ICA, reddito dominicale € 240,59, reddito agrario 140,75.

Trattasi di terreno agricolo con accesso diretto da Strada Cian D'Innamurai, munito di strada interna in battuto di cemento, composto da più terrazzamenti regolari sorretti da muri di contenimento in calcestruzzo rivestiti in pietra, recintato sulla pubblica via, il tutto con esposizione a sud a quota superiore del sedime autostradale, con vista fronte mare.

Il terreno ha una superficie di mq. 3169, come indicato nella visura catastale, la coltura insistente sull'appezzamento agricolo risulta irriguo fiori, tuttavia il fondo versa in uno stato di abbandono e le essenze coltivate risultano soffocate da sterpaglie, rovi e piante infestanti e quindi difficilmente riconoscibili.

Presenta una forma quasi rettangolare, un'orografia lieve pendenza, sistemi irrigui presenti e obsoleti, sistemazioni agrarie a fascioni; sono state rilevate le seguenti colture erbacee: fiori in piena aria, e ruscus e assimilati.

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Nessuno

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni:

ISCRIZIONE ipoteca volontaria del 24/02/2000 - Registro Particolare 230 Registro Generale 1486 Pubblico ufficiale Panetta Antonino Repertorio 31961 del 18/02/2000 derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, rinnovata con contro Pubblico ufficiale Panetta Antonino

ISCRIZIONE ipoteca in rinnovazione del 29/01/2020 - Registro Particolare 72 Registro Generale 713; derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito Immobili siti in Bordighera (IM) Formalità di riferimento: Iscrizione - Registro Particolare 230 Registro Generale 1486

ISCRIZIONE ipoteca volontaria del 04/10/2011 - Registro Particolare 1244 Registro Generale 8913 Pubblico ufficiale Marzi Matteo Repertorio 5439/2916 del 28/09/2011 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Trascrizioni:

Pignoramenti e sentenze di fallimento

TRASCRIZIONE del 31/08/2016 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - Registro Particolare 5799 Registro Generale 7457 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI IMPERIA Repertorio 2016 del 27/07/2016

TRASCRIZIONE del 30/09/2020 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - Registro Particolare 5622 Registro Generale 7335 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 900/2020 del 14/08/2020

STATO DI POSSESSO

Dalla perizia del C.T.U. e dal sopralluogo del custode l'immobile risulta occupato in uso alla parte esecutata proprietaria.

PROVENIENZA

All'attuale proprietà per la quota di 1/1 dal 14/05/1999, in forza di dichiarazione di successione.

Alla precedente proprietà per la quota di 1/1, in forza di rogito d'acquisto, con atto stipulato il 28/01/1987, registrato il 16/02/1987 a Sanremo Volume A n: 857.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA

Nessuna difformità.

In ogni caso le notizie di cui sopra sono solo indicative e per la relativa completezza si fa riferimento alla relazione del C.T.U. Geom. Domenico Ferrero e suo aggiornamento di cui si deve prendere visione, disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sui siti Intenet: www.tribunale.imperia.it e www.astalegale.net ferma restando la pubblicità sul Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche (PVP) prevista dall'art. 161 quater disp. att. Cpc.

Si raccomanda pertanto, prima di presentare l'offerta di acquisto, di leggere attentamente

la perizia e la sua successiva integrazione.

Regime fiscale della vendita: si tratta di vendita da privato soggetta a normali imposte di registro, ipotecaria e catastale.

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, ed in particolare dagli artt. 7 e 13, nonché dall'art. 13 del D.Lgs. n. 28/2011 ed ai sensi della L.R. Liguria n. 22 del 29.05.2007 e s.m.i. si precisa che in questa procedura esecutiva non si garantisce la conformità degli impianti posti al servizio della consistenza immobiliare oggetto della presente vendita e di quelli relativi alle parti condominiali ed agli enti comuni di cui all'art. 1 del citato D.M. n. 37/2008, alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione, né a quella in oggi vigente.

Nel decreto di trasferimento si rinuncerà, previo consenso dell'aggiudicatario che manleverà il Professionista Delegato e la parte esecutata, ad allegare la documentazione di cui agli artt. 7 e 13 del citato D.M. n. 37/2008.

Il trasferimento dei beni oggetto della presente vendita giudiziaria avviene allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni ed in particolare per quanto riguarda l'attuale stato di fatto degli impianti relativi.

La parte aggiudicataria dovrà accollarsi interamente ogni onere di ispezione, di informativa sullo stato degli impianti suddetti, delle spese di adeguamento alla normativa in materia di sicurezza anche con riguardo a quelli relativi ad eventuali enti comuni o condominiali e farsi carico di ogni spesa che l'assemblea condominiale deciderà in futuro di sostenere per la conformazione degli impianti condominiali in materia di sicurezza, nonché gli oneri eventualmente necessari ed utili per il rilascio dell'attestato di certificazione o di qualificazione energetica.

La parte aggiudicataria dovrà farsi interamente carico dei rischi per l'incolumità delle persone e dei danni alle cose che possono derivare dall'assenza di conformità degli impianti rispetto alla normativa in materia di sicurezza.

MAGGIORI INFORMAZIONI

relative alla procedura esecutiva possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal **custode giudiziario IFIR PONENTE S.R.L.**, con sede in Imperia (IM), via XXV Aprile n. 130, il cui recapito telefonico è: 0183-682138 e l'indirizzo e-mail è: immobiliari@ifirponente.it.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti, 576 e seguenti del C.P.C., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal Professionista Delegato Ezio Ceresola presso il suo studio in Arma di Taggia, Via Boselli 56.

- Tutti possono partecipare all'asta ad eccezione del debitore.
- 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 del decreto di trasferimento;

- 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 esistenti, anche se non indicate, con tutte le formalità (iscrizioni, trascrizioni, annotamenti, ecc.) pregiudizievoli risultanti dal fascicolo d'ufficio al quale si fa espresso totale riferimento e rinvio ricettizio, nulla escluso od eccettuato.
- La vendita avviene a corpo e non a misura, pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- **La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.** Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- Gli immobili sono descritti nella **PERIZIA** del CTU (di cui la presentazione dell'offerta vale come implicita dichiarazione di integrale conoscenza ed accettazione, con espressa manleva del professionista delegato alla vendita da ogni forma di responsabilità).

Si evidenzia che:

- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura, salvo diverso avviso.
- Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura.
- Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.
- L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet www.tribunale.imperia.it e www.astalegale.net, ferma restando la pubblicità sul portale nazionale delle vendite pubbliche (PVP) prevista dall'art. 161 quater disp. Att. c.p.c.
- In caso di mancanza di continuità delle trascrizioni, essa potrà essere sanata a cura e spese del soggetto aggiudicatario.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte di acquisto sono:

- **irrevocabili**, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c; 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.

- **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% del prezzo offerto.

- **Le offerte dovranno essere presentate** entro la data e l'ora indicate nel presente avviso di vendita e potranno essere presentate **esclusivamente in via telematica**. L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale **“Offerta Telematica”** accessibile tramite apposita funzione **“Invia Offerta”** presente all'interno dell'annuncio dettagliato pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di **“posta elettronica certificata per la vendita telematica”** del soggetto che presenta l'offerta. In mancanza di tale apposita “PEC per la vendita telematica”, l'offerta dovrà essere firmata digitalmente prima dell'invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero. Il Ministero della Giustizia mette a disposizione il “Manuale Utente” contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Il Manuale è scaricabile direttamente dalla pagina iniziale del Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” (nonché sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'interno della sezione Documenti, sotto la voce “Portale delle Vendite Pubbliche”). **Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'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 posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

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

- Per ogni domanda dovrà essere stata previamente assolta l'imposta di bollo di € 16,00, in modalità telematica salvo esenzioni previste per legge. Il pagamento si effettua sul sito <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.

- 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.

- **Assistenza per la presentazione dell'offerta telematica:** gli utenti potranno rivolgersi al **Punto Informativo Vendite Giudiziarie istituito presso il Tribunale – Cancelleria Esecuzioni Immobiliari**, aperto dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00 (si consiglia di prendere appuntamento telefonicamente), per ricevere supporto tecnico e 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 inviando una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattando il call-center al numero 848780013 dalle ore 9:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita telematica ogni offerente dovrà provvedere tassativamente ad accreditare **bonifico irrevocabile** sul Conto Corrente della procedura esecutiva Istituto Monte dei Paschi di Siena Filiale di Imperia intestato “Tribunale di Imperia RE 112/2020” - IBAN: IT81 H 01030 10500 000000611749 di un importo (al netto delle spese bancarie) pari almeno al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto. 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.

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 entro il predetto termine determinerà la nullità dell’offerta** e l’offerente non avrà diritto ad alcun rimborso delle spese e/o oneri sostenuti.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto si consiglia di disporlo almeno 5 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l’offerta, che dovrà essere depositata nel termine indicato.

CONTENUTO DELL’OFFERTA TELEMATICA

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 esenzione 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 “Pagamenti 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.

Tale domanda dovrà contenere necessariamente:

a) **Le generalità anagrafiche complete dell’offerente:** il cognome, il nome, il luogo, 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 (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);
- **se l’offerente è minorenni**, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- **in caso di offerta 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, purché nei limiti di un quarto (c.d. "prezzo minimo d'asta" o offerta minima) al "prezzo base d'asta" indicato nel presente avviso di vendita;
- d) **il termine di pagamento del prezzo**, degli oneri tributari e delle spese che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 60 dalla data di aggiudicazione; nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore, 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;
- e) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima**, degli allegati e dell'ordinanza di vendita (consultabile unitamente all'avviso di vendita e all'ordinanza di delega sui siti www.tribunaleimperia.it e www.astalegale.net);
- f) **l'eventuale richiesta di benefici fiscali** (prima casa, prezzo/valore) con le relative motivazioni.

B) All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta telematica, una fotocopia del documento di identità dell'offerente.

In caso di persona giuridica si dovrà allegare 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.

In caso di offerta a mezzo di procuratore speciale (che potrà essere esclusivamente un avvocato) 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 dichiarare al Professionista Delegato, entro tre giorni dall'aggiudicazione, 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 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.

C) All'offerta dovrà essere allegata 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) All'offerta dovrà essere allegata Ricevuta del pagamento dell'imposta di bollo di € 16,00 per ogni domanda di partecipazione alla vendita.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA IN MODALITA' SINCRONA PURA

Nel giorno e all'ora indicati per ciascun lotto

si procederà all'apertura delle Buste Elettroniche pervenute al sottoscrittore Delegato alla Vendita per il tramite del portale www.spazioaste.it. Verranno, quindi, individuate le offerte valide ed efficaci.

Coloro che hanno formulato l'offerta in via telematica 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.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il Portale invierà a coloro che hanno presentato offerta in via telematica ed all'indirizzo PEC utilizzato per inviare l'offerta, le credenziali per accedere al Portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto.

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.

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:

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 una 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 Delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa. Nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto anzitutto del prezzo offerto ma, a parità di prezzo, sarà prescelta 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 risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente almeno pari al base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

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 quello sopra indicato ovvero quello minore indicato dall'aggiudicatario.

In caso di creditore 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 dal pubblico ufficiale e 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.

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 dell'art 580, II co. c.p.c.

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 i successivi 10 giorni**. 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.

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 nr. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo del 10 settembre 1993 n. 385 (c.d. "mutuo fondiario"), ove il creditore fondiario abbia avanzato richiesta ex art 41 T.U.B, espressamente autorizzata dal G.E., il Delegato alla vendita, ricevuto sempre l'intero saldo del prezzo dall'aggiudicatario, provvederà a versare al creditore fondiario una quota fino all'85% del saldo prezzo trattenendo sul conto corrente della procedura la restante quota parte pari al 15 %. L'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario qualunque somma, sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto. Il creditore fondiario dovrà depositare una nota riepilogativa del proprio 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 delegato verserà solo la quota pari all'85%. Qualora invece il credito vantato e precisato sia inferiore a detta percentuale, il professionista verserà solo l'importo precisato dal creditore fondiario, lasciando la differenza sul conto corrente acceso dalla Cancelleria.

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 direttamente dall'Istituto mutuante, entro il termine previsto per il saldo del prezzo, con le modalità indicate dal Delegato mediante bonifico sul conto corrente 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 fatta 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;

SALDO DEL PREZZO, delle spese, degli oneri tributari e fiscali e dei compensi al Delegato alla vendita: il saldo del prezzo di aggiudicazione (dedotto quanto già prestato a titolo di cauzione), unitamente agli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché ai compensi spettanti al Delegato alla Vendita, dovrà essere versato dall'aggiudicatario mediante: bonifico sul Conto Corrente della procedura esecutiva 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 (sessanta) 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.) nonché i compensi e le spese

dell'attività del professionista che il D.M.15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario (per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e cancellazione delle formalità pregiudizievoli). Sarà cura del Delegato alla vendita comunicare tempestivamente 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, fatta salva l'applicazione dell'art. 587, II co. cpc e degli artt. 176 e 177 disp. att. cpc

SI RENDE NOTO

- che la partecipazione alle vendite giudiziarie NON ESONERA gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- che, visto l'art. 570 c.p.c., maggiori informazioni, anche relative al soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal Custode giudiziario a chiunque vi abbia interesse;
- che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 cpc. Tale consenso deve essere manifestato in modo espresso e in forma scritta al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara. Il professionista delegato avrà cura di depositare entro le 48 ore successive, la relativa documentazione in formato telematico a Pct;
- che tutti gli adempimenti del processo esecutivo sono soggetti alla sospensione feriale ex art. 1 L.7/10/1969 n.742.

Pubblicità' – Della vendita verrà data pubblica notizia mediante:

- **pubblicazione dell'avviso di vendita integrale**, della relazione di stima (e degli allegati), sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) **almeno 45 gg. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte**; inserimento almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito www.tribunale.imperia.it e sul portale nazionale www.astalegale.net unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima (e degli allegati) redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

- **pubblicazione di estratto**, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine, per la presentazione delle offerte, sulla rivista free press "Newspaper Aste – Tribunale Imperia", nonché sui seguenti portali www.trovoaste.it, www.trovocasa.it.

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

Tutti i partecipanti alla gara potranno, entro giorni 20 dalla conclusione delle operazioni di

vendita, chiedere copia della “LOG” (trascrizione di tutti gli eventi attinenti alle operazioni di gara) previo pagamento dei diritti di cancelleria previsti.

La presentazione dell’offerta vale come implicita dichiarazione di integrale conoscenza ed accettazione delle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili descritti nella perizia di stima, con espressa manleva del delegato alla vendita da ogni forma di responsabilita’.

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

NOTA BENE

Professionista Delegato alla vendita Dott. Ezio Ceresola con studio in Arma di Taggia (IM) Via Boselli n.56 (tel. 018441357 - fax 0184463820 - posta elettronica studioceresola@gmail.com - PEC ezio.ceresola@pec.it).

Custode Giudiziario dei beni sopra indicati, ai sensi degli articoli 559 e 560 cpc, è stato nominato l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE – IFIR PONENTE Srl, con sede in Imperia (IM), Via XXV Aprile n. 130, i cui recapiti sono:
mail: immobiliari@ifirponente.it, pec: ifirponente@pec.ifirponente.it, telefono: 0183682138.

Richiesta di visita degli immobili dovrà essere formulata esclusivamente mediante il Portale delle Vendite pubbliche <http://venditepubbliche.giustizia.it/> o contattando il Custode ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE – IFIR PONENTE Srl, ai recapiti sopra indicati.

Arma di Taggia, 09 febbraio 2026

Il Professionista delegato

Ezio Ceresola