

# **TRIBUNALE DI IMPERIA**

**Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 70/2014 (+ 15/2021 + 14/2023)**

## **AVVISO DI VENDITA**

### **DI IMMOBILI SENZA INCANTO A PREZZO BASE**

\*\*\*\*\*

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**AVV. GIADA SALDO**

Viste le Ordinanze di delega del G.E. del 27/03/2024 e del 11/12/2025, visti gli artt. 591 bis, 571 e 576 c.p.c.;

**AVVISA**

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. che nei giorni e negli orari di seguito indicati si terrà la

**VENDITA SENZA INCANTO**

**IN MODALITA' SINCRONA PURA**

ai sensi degli articoli 570 e 571 c.p.c. dei seguenti immobili relativamente ai quali si invita a voler prendere visione della perizia tecnico-estimativa redatta dall'Architetto SERGIO GIOVANNINI in data 27/09/2021 e successive integrazioni del 14/04/2022, del 08/01/2024, del 16/10/2024 e del 31/03/2025 e dei documenti in essa allegati a cui si fa integrale richiamo.

\*\*\*\*\*

## **LOTTO 1**

### **ASTA del giorno 9 GIUGNO 2026 ORE 16:00**

**TERRENO AGRICOLO A POMPEIANA CON STRUTTURA IN CEMENTO ARMATO**

Località San Bernardo snc, della superficie commerciale di circa 3.973,50 mq, Lotto agricolo contiguo ad uliveto con struttura in cemento armato di circa 120 mq limitata ai muri di contenimento privi di solaio. Titoli edilizi scaduti e da ripresentare.

**Per la quota del diritto di proprietà 1/1 su: - foglio 4 particella 90 (catasto terreni) qualità/cl.**

Pascolo cl. 1, sup. 702, reddito agrario 0,52 €, reddito dominicale 0,91 € Coerenze: Nord mappale 89 Est mappale 97 Sud e Ovest mappale 92; - **foglio 4 particella 92** (catasto terreni)

qualità/cl. Uliveto cl. 4, sup. 1539, reddito agrario 4,37 €, reddito dominicale 1,59 € Coerenze: Nord mappali 89 e 90 Est mappali 90,93 e 94 Sud mappale 213 e strada comunale Ovest mappali 8, 91, 213, 214 - **foglio 4 particella 94** (catasto terreni) qualità/cl. Uliveto cl. 3, sup.

1246, Coerenze: Nord mappali 90 e 97 Est mappale 95 Sud strada comunale Ovest mappali 92

e 93 - **foglio 4 particella 93** (catasto terreni) qualità/cl. AREA FAB DM, sup. 166, Coerenze: Nord e Ovest mappale 92 Est mappale 94 Sud strada comunale.

**Per la quota del diritto di proprietà ½ su: foglio 4 particella 213** (catasto terreni) qualità/cl. Pascolo cl. 1, sup. 401, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,52 € Coerenze: Nord mappale 214 Est mappale 92 e strada comunale Sud mappale 212 Ovest mappali 214 e 80.

Si tratta di un ampio lotto di terreni contigui con accesso alla strada pubblica mediante pista attualmente sterrata di circa 50 metri semipianeggiante, sistemato a fasce con muri in pietra in buone condizioni e circa 20 piante di ulivo mature e produttive.

Il Lotto è stato interessato da progetto di ristrutturazione edilizia di un fabbricato ex rurale, ora demolito, per la costruzione di un piano interrato di un fabbricato a carattere residenziale agricolo. Il manufatto presente al mappale 93 consiste nei soli muri in cemento armato di contenimento terra. Essendo il titolo edilizio precedente ad oggi scaduto risulterà necessaria la ripresentazione di un nuovo progetto conforme al PUC il quale dovrà ottenere preliminarmente nuova autorizzazione paesaggistica.

Si segnala costituzione di vincolo del 13/10/2006 num. Rep. 49487 Notaio Panetta Antonino di Taggia (IM) trascritto il 10/11/2006 ai nn. 16109/10321 a favore di Comune di Pompeiana sulla quota dell'intero degli immobili Pompeiana Foglio 4 part. 92 e part. 93.

In merito ad altre informazioni per l'acquirente, pratiche edilizie e situazione urbanistica, giudizi di conformità ed ogni altra informazione utile si richiama espressamente e nulla escluso quanto contenuto nella perizia tecnico-estimativa redatta dall'Architetto SERGIO GIOVANNINI in data 27/09/2021 e successive integrazioni del 14/04/2022, del 08/01/2024, del 16/10/2024 e del 31/03/2025 e dei documenti in essa allegati di cui gli interessati possono prendere visione presso lo Studio Legale del Professionista Delegato Avv.to GIADA SALDO in Sanremo Corso Mombello n. 49 I piano, previo appuntamento, o sui siti internet [www.tribunale.imperia.it](http://www.tribunale.imperia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

**Stato di possesso:** l'immobile risulta libero. E' possibile verificare lo stato occupativo attuale dell'immobile rivolgendosi a IFIR PONENTE SRL, Custode Giudiziario, [immobiliari@ifirponente.it](mailto:immobiliari@ifirponente.it) tel 0183/682138.

**Prezzo base** della vendita senza incanto del predetto Lotto: € **105.600,00**  
(centocinquemilaseicento virgola zero zero)

Prezzo diminuito in misura non superiore ad ¼ **(offerta minima): € 79.200,00**  
(settantanovemiladuecento virgola zero zero)

**Cauzione: 10%** del prezzo offerto

Aumento minimo in caso di gara: € **3.000,00** (tremila virgola zero zero)

Termine ultimo per la presentazione delle offerte: **fino al giorno 8 GIUGNO 2026 alle ore 12:00**

\*\*\*\*\*

## **LOTTO 2**

### **ASTA del giorno 9 GIUGNO 2026 ORE 17:00**

**APPARTAMENTO sito in SANREMO (IM) Via Wolfgang Goethe n. 179** della superficie commerciale di 45,13 mq per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà censito al Catasto Urbano Sezione SR partita 13757 **Foglio 31 Particella 566, Sub 9**, Cat A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 289,22, indirizzo catastale Via Wolfgang Goethe n. 179 piano 2. Coerenze: Sud vano scala condominiale Est affaccio su rio San Lazzaro Nord muro esterno condominiale Ovest corridoio comune agli interni 7 e 8.

L'unità immobiliare è posta al piano 2 interno 7 senza ascensore, composta da soggiorno con cucinino, camera bagno e balcone, ha un'altezza interna di metri 3,17 e bagno con altezza media 2,40 m. Non risultano ancora effettuate le volture catastali dal proprietario originario. L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 fuori terra, 1 piano interrato. L'accesso avviene da area condominiale chiusa da cancello con accesso carrabile su Via Goethe. Le condizioni di manutenzione sono discrete richiedendo interventi ordinari. L'unità immobiliare presenta alcune difformità interne che possono essere sanate.

Immobile costruito nel 1940 e ristrutturato nel 1982.

A.P.E in corso di rilascio.

In merito ad altre informazioni per l'acquirente, pratiche edilizie e situazione urbanistica, giudizi di conformità ed ogni altra informazione utile si richiama espressamente e nulla escluso quanto contenuto nella perizia tecnico-estimativa redatta dall'Architetto SERGIO GIOVANNINI in data 27/09/2021 e successive integrazioni del 14/04/2022, del 08/01/2024, del 16/10/2024 e del 31/03/2025 e dei documenti in essa allegati di cui gli interessati possono prendere visione presso lo Studio Legale del Professionista Delegato Avv.to GIADA SALDO in Sanremo Corso Mombello n. 49 I piano, previo appuntamento, o sui siti internet [www.tribunale.imperia.it](http://www.tribunale.imperia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

**Stato di possesso:** l'immobile risulta occupato dal debitore. E' possibile verificare lo stato occupativo attuale dell'immobile rivolgendosi a IFIR PONENTE SRL, Custode Giudiziario, [immobiliari@ifirponente.it](mailto:immobiliari@ifirponente.it) tel 0183/682138.

**Prezzo base** della vendita senza incanto del predetto Lotto: € **51.480,00**  
(cinquantunomilaquattrocentoottanta virgola zero zero)

Prezzo diminuito in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$  (**offerta minima**): € **38.610,00**  
(undicimilaquattrocentosettantacinque/00)

**Cauzione: 10%** del prezzo offerto

Aumento minimo in caso di gara: € **2.000,00** (duemila virgola zero zero)

**Termine ultimo per la presentazione delle offerte:** fino al giorno **08 Giugno 2026 ore 12:00**

**L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonchè dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n.227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento.**

Sarà possibile richiedere la tassazione col meccanismo del “prezzo-valore”, producendo apposita dichiarazione da allegare all'offerta.

In ogni caso la quantificazione delle imposte verrà comunicata dal Delegato all'esito dell'aggiudicazione previa indicazione da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Per la migliore descrizione degli immobili e per le ulteriori informazioni per l'acquirente si rimanda a quanto contenuto nella Perizia dell'Architetto Sergio Giovannini e successive integrazioni con allegata documentazione, di cui si **RACCOMANDA PRENDERE VISIONE PRIMA DELLA PRESENTAZIONE DI EVENTUALI OFFERTE.**

Per le informazioni circa la modifica dello stato del possesso, l'ammontare delle spese condominiali e le richieste di visita degli immobili è possibile rivolgersi al **Custode Giudiziale IFIR PONENTE S.R.L.** con sede in Imperia Via Tommaso Schiva n. 12, **Tel 0183.682138** mail: [immobiliari@ifirponente.it](mailto:immobiliari@ifirponente.it)

\*\*\*\*\*

## **LE OFFERTE DI ACQUISTO POTRANNO ESSERE PRESENTATE:**

**Per via telematica:** mediante il Modulo Ministeriale “Offerta Telematica” accessibile tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) come sotto meglio specificato.

In tal caso 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](http://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 e quindi onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione è consigliabile che il soggetto che presenta l’offerta telematica 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 utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta.

**Assistenza per la presentazione dell’offerta telematica:** gli utenti potranno ricevere assistenza inviando una mail all’indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattando il call-center al numero 848.780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì esclusi festivi.

Le **offerte di acquisto** presentate per la vendita senza incanto sono:

- ➔ **irrevocabili**, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
- ➔ **inefficaci** se pervengono oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c., se sono inferiori di oltre ¼ 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 provvedano al versamento della cauzione in misura inferiore al 10% del prezzo offerto.

\*\*\*\*\*

### **L'OFFERTA DOVRA' CONTENERE:**

dichiarazione di offerta in carta legale ( marca da bollo da € 16,00 da pagare telematicamente) con:

- ➔ **i dati anagrafici dell'offerente**
- ➔ **la fotocopia della Carta di Identità valida**

- fotocopia del Codice Fiscale
- indicazione dello Stato civile
- indicazione del regime patrimoniale fra i coniugi
- in caso di comunione legale dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge
- per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge da escludersi renda in sede di aggiudicazione -tramite il partecipante- al professionista delegato la dichiarazione prevista dall'art. 179 ultimo comma c.c. allegandola già all'offerta
- il recapito telefonico
- l'eventuale dichiarazione di volersi avvalere di agevolazioni fiscali
- in caso di offerta presentata da società o altra persona giuridica dovrà essere prodotta una visura camerale aggiornata (Certificato C.C.I.A.A.) in corso di validità dalla quale risultino i poteri conferiti all'offerente, il codice fiscale e la Partita Iva e se del caso, originale o copia autentica in bollo della relativa procura per fare l'offerta e partecipare all'asta senza incanto
- se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo minimo indicato in avviso come prezzo base, pena l'inefficacia della domanda stessa, nonché l'indicazione dei tempi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori tenuto conto del termine, comunque non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione (60 giorni), entro il quale il saldo del prezzo e gli oneri accessori devono essere depositati.
- il lotto per il quale intende partecipare e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta
- Nell'ipotesi in cui un Procuratore Legale ovvero un Avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare ex art. 583 c.p.c., dovrà dichiarare al Delegato nei tre (3 gg) 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 notarile rilasciate in data non successiva alla vendita stessa

- dovrà essere allegata la procura speciale ex art. 579 comma 2 c.p.c. in caso di presentazione dell'offerta a mezzo di mandatario
- Non sarà possibile intestare l'immobile a persona diversa da quella che sottoscrive l'offerta.

\*\*\*\*\*

**ALL'OFFERTA DOVRA' ESSERE ALLEGATA:**

La copia della ricevuta del bonifico bancario effettuato sul conto corrente della procedura al seguente **IBAN: IT 09 I 01030 10500 000000 655118**

Banca Monte dei Paschi di Siena Filiale di Imperia intestato "*Tribunale di Imperia Rge 70/2014*"

**per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.**

La cauzione costituita con bonifico si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di 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" con l'indicazione del lotto per cui si intende partecipare. Al termine della gara ai non aggiudicatari verrà restituita la cauzione sul conto corrente dagli stessi indicato nella domanda di partecipazione.

**AVVERTENZE**

1) 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;

2) l'**aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari** conseguenti all'acquisto del bene **nonchè dei compensi spettanti** a norma del decreto ministeriale 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 nei 20 (venti) giorni successivi all'aggiudicazione. 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 prezzo.

3) salvo quanto disposto successivamente l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese (quantificate tempestivamente dal Delegato), dovranno essere versati entro il **termine massimo di giorni 60 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta** (nel caso, per mero errore, venisse indicato un termine superiore ai 60 giorni la scadenza del pagamento verrà comunque ricondotta al sessantesimo giorno) mediante bonifico sul conto della procedura Banca Monte dei Paschi di Siena Filiale di Imperia intestato "**Tribunale di Imperia Rge 70/2014**" al seguente

**IBAN: IT 09 I 01030 10500 000000 655118**

4) In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 20 giorni dall'aggiudicazione) ed espressamente autorizzata dal Giudice delle esecuzioni il delegato, ricevuto sempre l'intero saldo prezzo, avrà cura di versare una quota pari al 85% del saldo prezzo al creditore fondiario trattenendo sul conto corrente acceso dalla Cancelleria la quota parte pari al 15%; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario qualunque somma sarà considerato grave motivo ai fini della revoca dell'incarico.

5) 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 dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione, fatta salva l'applicazione dell'art. 587 cpc secondo comma artt. 176 e 177 disp. att. c.p.c.;

6) le buste saranno aperte alla presenza virtuale degli offerenti nell'aula telematica nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

I partecipanti potranno collegarsi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; le offerte, presentate con modalità telematica, saranno esaminate attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato. Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il Portale invierà a coloro che hanno presentato offerta 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.

**7) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega e quindi prive dei requisiti indicati nel presente Avviso.**

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

\*\*\*\*\*

**LA DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE AVVERRA' CON LE SEGUENTI MODALITA':**

**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 essa è senz'altro accolta .

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita, fatta avvertenza che si applicherà il disposto di cui all'art. 580 secondo comma c.p.c..

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore ( nei limiti di un quarto) al prezzo base si opererà come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che 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) ;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile 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 successivi 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 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 PLURALITA' DI OFFERTE:** Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'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.

La gara - che, in presenza di almeno un'offerta presentata per via telematica, si svolgerà con modalità telematica della vendita sincrona mista - avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'esame delle offerte a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Tra un'offerta in aumento e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 2 minuti. Le offerte in aumento effettuate dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. Le offerte in aumento effettuate dai partecipanti connessi al portale saranno rese visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato. La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta effettuata.

Se la gara non ha luogo per mancanza di offerte in aumento degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo, 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, in ulteriore subordine l'offerta che sia stata depositata per prima).

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 (nel limite del prezzo minimo):

-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 al miglior offerente.

\*\*\*\*

- Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

- nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'Avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

- il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

**- qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante;** entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del 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 del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. , è fatto divieto al Conservatore di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione di ipoteca di cui all'allegata nota".*

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate dovranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

\*\*\*\*\*

### **ULTERIORI CONDIZIONI DI VENDITA**

Si precisa inoltre che:

1) Gli immobili sono posti in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in

merito allo status edilizio ed urbanistico, come descritti nella **perizia** tecnico-estimativa redatta dall'Architetto **SERGIO GIOVANNINI** in data 27/09/2021 e successive **integrazioni** del 14/04/2022, del 08/01/2024, del 16/10/2024 e del 31/03/2025 **ed allegati in atti**, con tutti i diritti, comproprietà, servitù esistenti, anche se non indicate, con tutte le formalità pregiudizievoli (iscrizioni, trascrizioni, annotamenti, ecc.) risultanti dal fascicolo d'ufficio, **di cui gli interessati possono prendere visione, previo appuntamento, presso lo Studio Legale del Professionista Delegato Avv.to GIADA SALDO in Sanremo Corso Mombello n. 49 I piano o sui siti internet [www.tribunale.imperia.it](http://www.tribunale.imperia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) ed ai quali documenti si fa espresso e totale riferimento e rinvio, nulla escluso od eccettuato.**

**2) CERTIFICAZIONE ENERGETICA** - Se e per quanto possa occorrere, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. n. 18 del 03 marzo 2011 in vigore dal 29 marzo 2011 nonchè della Legge Regione 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, con il presente Avviso di Vendita espressamente avvertite dall'Avvocato Delegato, dovranno **prima della presentazione dell'offerta:**

a) visitare ed ispezionare i beni pignorati, al fine di valutarne la prestazione energetica (climatizzazione invernale, climatizzazione estiva, acqua calda per usi igienici e sanitari, impianti di illuminazione artificiale, etc.) 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 di assumere a proprio carico gli oneri eventualmente necessari ed utili per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica;

c) manlevare l'Avvocato Delegato e la parte esecutata da qualsiasi responsabilità al riguardo.

**3) CUSTODE** del bene pignorato ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c. è stato nominato: **IFIR PONENTE s.r.l.** Istituto Vendite Giudiziarie, in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede in Imperia in Via Tommaso Schiva n. 12 - **tel 0183.682138**

PEC: [ifirponente@pec.ifirponente.it](mailto:ifirponente@pec.ifirponente.it) E-MAIL: [immobiliari@ifirponente.it](mailto:immobiliari@ifirponente.it)

**4)** 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 DPR 6/6/2001 n.380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

**5)** la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di

qualità, nè 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, condominiali, 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;

**6) sono a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali relative all'anno di aggiudicazione e a quello precedente, per la cui quantificazione ci si potrà rivolgere al Custode Giudiziario;**

7) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28/2/1985 n.47 come integrato e modificato dell'art.46 del DPR 6/6/2001, n.380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento;

8) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, salvo diverso avviso;

**9) che solo su richiesta dell'aggiudicatario il Custode procederà alla liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;**

**10) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;**

11) in caso di mancanza di continuità delle trascrizioni essa potrà essere sanata a cura e spese del soggetto aggiudicatario;

12) maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dalla cancelleria o dal custode a chiunque vi abbia interesse;

13) Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e seguenti del C.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o nanti il Giudice dell'esecuzione e dal cancelliere saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il suo studio in Sanremo (IM), Corso Mombello n. 49 I Piano

14) **NOTIFICHE** – il presente avviso, ai sensi dell'art. 498 c.p.c., verrà notificato ai creditori ipotecari iscritti non intervenuti.

\*\*\*\*

**DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE**

Del presente avviso verrà data la seguente pubblicità:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 45 giorni 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.tribunaleimperia.it](http://www.tribunaleimperia.it) e sul portale nazionale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), unitamente a copia dell'ordinanza del G.E. e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. ;
- pubblicazione almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, per estratto indicante i dati che possono interessare al pubblico, tramite “Pacchetto Digital” a cura di [astalegale.net](http://www.astalegale.net) (pagine web, newspaper aste digitale, vetrina permanente dei beni in vendita su [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net))

\*\*\*\*

**Per eventuali richiesta di informazioni è possibile rivolgersi al sottoscritto professionista delegato telefono 0184/504337 email: [avv.giadasaldo@gmail.com](mailto:avv.giadasaldo@gmail.com), al CTU Arch. Sergio Giovannini mail: [info@sergiogiovannini.com](mailto:info@sergiogiovannini.com), mentre per visionare gli immobili in vendita è possibile rivolgersi al custode giudiziario IFIR PONENTE s.r.l. Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Via Tommaso Schiva n. 12 IMPERIA - tel 0183.682138 MAIL:[immobiliari@ifirponente.it](mailto:immobiliari@ifirponente.it) PEC: [ifirponente@pec.ifirponente.it](mailto:ifirponente@pec.ifirponente.it)**

Sanremo, 09/02/2026

Il Professionista Delegato

Avv. to GIADA SALDO