

# **TRIBUNALE DI IMPERIA**

**Procedura esecutiva n. 27/2024 R.G.E.**

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

## **AVVISO DI FISSAZIONE VENDITA TELEMATICA DI IMMOBILI SENZA INCANTO – II° RIBASSO**

IL PROFESSIONISTA DELEGATO Avv. Martina RABIZZI

Vista l'ordinanza di delega del G.E. datata 10.03.2025;

vista le comunicazioni di cancelleria;

visti gli art. 569, 591bis 570, 571 e 576 c.p.c. nonché l'art. 24 D.M. 32/2015;

vista la perizia del CTU Arch. Giovannini Sergio;

### **AVVISA**

Che l'immobile pignorato oggetto della presente procedura verrà posto in vendita senza incanto mediante **ASTA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA PURA** il giorno

**10 giugno 2026 ORE 17:00**

Diritto di piena ed esclusiva proprietà del seguente immobile ubicato in **Ceriana (IM) Vicolo Portello 8, appartamento** della superficie commerciale di **54,50** mq, costruito nel 1600 ristrutturato nel 1940.

L'unità immobiliare si sviluppa su tre piani da terra a tetto, precisamente tre piani fuori terra e nessun piano interrato, così suddivisi: piano terra: ingresso con soggiorno, dotato di finestra; piano primo: cucinino, un vano dotato di finestra (indicato come "vano multiuso" ma di fatto utilizzato come zona pranzo) e bagno, collocato nel vano al di sotto della scala interna e privo di finestre; secondo ed ultimo piano: arrivo della scala e camera, dotata di finestra. Sito nel centro storico di Ceriana, l'immobile ha un ingresso indipendente da Vicolo Portello. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,20 metri. L'edificio affaccia a Nord-ovest su vallata, Nord-est e sud-est su un'altra unità immobiliare e Sud-ovest su un altro fabbricato in aderenza. Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono mediocri, richiedendo interventi di manutenzione ordinaria per quanto riguarda le finiture interne e consistenti interventi di manutenzione straordinaria per quanto riguarda gli impianti ed il bagno, che

risulta interamente da rifare ed in arte realizzare ex novo. L'edificio si trova in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed il Comune di Ceriana è raggiunto da connessione internet del tipo fibra misto radio (FWA)

Identificato al Catasto Fabbricati di Ceriana:

foglio 17 particella 327 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 121,11 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Portello n. 8, piano: T-1-2, intestato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Atto compravendita Notaio Panetta (Taggia) rep. 52244 del 01/10/2009;

### **PREZZO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**PREZZO BASE:** € 9.151,87 (euro novemilacentocinquantuno e ottantasette centesimi)

**OFFERTA MINIMA:** € 6.863,90 (euro seimilaottocentosessantatre e novanta centesimi)

**AUMENTO MINIMO** (in caso di gara tra più offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): **€ 1.000,00** (euro mille e zero centesimi)

**CAUZIONE:** non inferiore al 10% del prezzo offerto

**OCCUPAZIONE:** il bene, come emerge dalla perizia e dalle relazioni del Custode risulta occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare (con tre figli minori).

La liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura;

**MENZIONI URBANISTICHE:** come chiarito dalla relazione peritale, l'immobile oggetto di vendita è collocato all'interno del centro storico di Ceriana e la sua edificazione è evidentemente da far risalire ad un'epoca antica (indicativamente XVII secolo o antecedente), pertanto non sono presenti titoli edilizi relativi alla sua edificazione. Il fabbricato risulta presente nelle mappe catastali del 1914 utilizzate per l'imposizione del vincolo idrogeologico. Dalla ricerca della planimetria catastale storica risulta presente una registrazione avvenuta in data 25/01/1940 protocollo n. 267: tale planimetria di primo impianto però non risulta disponibile (probabilmente è andata persa in fase di digitalizzazione del catasto fabbricati). Non risultano titoli edilizi successivi, e lo stato del fabbricato per materiali utilizzati (pavimenti in graniglia) e tipologia interna (presenza di un bagno di limitate dimensioni e

minima dotazione) è da riferirsi alla data della planimetria di impianto, successivamente alla quale sono stati effettuati esclusivamente minimi interventi di manutenzione ordinaria. Come riportato nella perizia estimativa del consulente del Giudice non sono rilevate difformità edilizie. Ai sensi del PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto Presidente Giunta Regionale n. 268 del 07/08/1998, l'immobile ricade in zona RCE - Conservazione - Ambito residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Tipi di intervento Conservazione: si applica al Centro Storico e relativi ampliamenti per i caratteri formali e strutturali propri dell'insediamento e dei suoi rapporti con l'intorno in quanto agli stessi si riconosce un elevato valore paesistico, storico, ambientale e di tipicità per cui il P.T.C.P. ritiene indispensabile evitare ogni ulteriore incremento edilizio ponendosi l'obiettivo di conservare inalterata, nella misura possibile, la situazione attuale. Non sono ammissibili interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione mentre la manutenzione straordinaria, le opere di restauro e di risanamento conservativo nonché la ristrutturazione edilizia devono perseguire finalità di adeguamento ai caratteri propri della zona. PTCP - Piano Territoriale Coordinamento Paesistico vigente, in forza di delibera Delibera del Consiglio Regionale n. 6 del 25/02/1990, l'immobile ricade in zona NI-CE - Nucleo Isolato a regime normativo di Conservazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 39 - Nuclei Isolati -Regime normativo di CONSERVAZIONE (NI-CE) 1. Tale regime si applica nei casi in cui, sia in considerazione degli elevati valori di qualità e di tipicità del complesso architettonico urbanistico e dei singoli elementi che lo costituiscono, sia per essere la struttura urbanistica dell'insediamento chiusa e definita anche nei rapporti con l'intorno immediato, si rende necessario subordinare ogni intervento, indipendentemente dalla sua motivazione, al rispetto dei valori predetti. 2. L'obiettivo della disciplina è quello di conservare i caratteri formali e strutturali propri dell'insediamento e dei suoi rapporti con l'intorno – quali l'impianto urbano, il tessuto edilizio, le emergenze monumentali, i profili salienti, le forme di utilizzazione delle aree adiacenti e di quelle comunque in diretta connessione visiva con il nucleo in quanto agli stessi si riconosce un elevato valore paesistico, storico, ambientale e di tipicità. 3. Sono pertanto vietati tutti gli interventi, tanto sugli edifici esistenti quanto di nuova edificazione, che alterino i caratteri sopra indicati. 4. Per far fronte ad eventuali carenze nello stato di urbanizzazione dei nuclei, che siano tali da pregiudicare la qualità stessa dell'ambiente e/o le condizioni di vita degli abitanti, possono essere consentiti gli interventi necessari al miglioramento della situazione

esistente, purché definiti nell'ambito di uno strumento urbanistico attuativo i cui elaborati tecnico-progettuali consentano di affrontare e risolvere organicamente le carenze individuate, nel rispetto di quanto prescritto nei precedenti commi. 5. Agli effetti del comma precedente gli strumenti urbanistici attuativi ivi previsti sono soggetti, ai sensi dell'art. 24, primo comma, della Legge 28.2.1985 n° 47, ad approvazione regionale ancorché assunti sotto forma di Piani di Recupero, in ragione della ristrutturazione urbanistica che i relativi interventi comportano.

**CONFORMITÀ URBANISTICA:** Come emerge dalla relazione peritale l'immobile risulta conforme.

Si precisa che 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;

**CONFORMITÀ CATASTALE:** la relazione peritale non ha evidenziato criticità ma sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria indica erroneamente l'altezza massima del piano terra 2,70 metri rispetto a 2,42 riscontrati; l'immobile pertanto risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: spese tecniche: €300,00 registrazione planimetria catastale: €70,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni.

**CONFORMITÀ CATASTALE/ ATTO:** dalla relazione peritale non emerge nessuna difformità.

**PROVENIENZA:** il bene è pervenuto all'esecutato per la quota di 1/1, in forza di **Atto di compravendita a rogito Notaio Panetta in Taggia del 01/10/2009** Repertorio n. 52244 trascritto a Sanremo il 07/10/2009

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

**Le offerte di acquisto che dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del 09 giugno 2026 sono:**

**IRREVOCABILI**, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c., pertanto ci potrà essere l'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.;

**INEFFICACI, SE PERVENGONO OLTRE IL TERMINE STABILITO** ai sensi dell'art 569 c. 3 c.p.c., e/o se sono inferiori di oltre un quarto al prezzo determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. oppure se gli offerenti non prestano cauzione con le modalità stabilite dal presente avviso ovvero la prestano in misura inferiore al 10% del prezzo offerto.

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

Il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo che non potrà essere superiore al **termine massimo di giorni 60 dalla data di aggiudicazione**; **L'AGGIUDICATARIO È TENUTO AL PAGAMENTO DEGLI ONERI TRIBUTARI E SPESE CONSEGUENTI ALL'ACQUISTO DEL BENE NONCHÉ DEI COMPENSI SPETTANTI A NORMA DEL DECRETO MINISTERIALE N. 227 DEL 2015 AL DELEGATO INCARICATO DELLA REGISTRAZIONE, TRASCRIZIONE E VOLTURA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO; LE SOMME A QUALUNQUE TITOLO VERSATE DALL'AGGIUDICATARIO SARANNO PREVENTIVAMENTE IMPUTATE AL PAGAMENTO DEGLI ONERI ACCESSORI E DELLE SPESE** e, quindi, al **PAGAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO**. l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro **IL TERMINE MASSIMO DI GIORNI 60 DALLA DATA DI AGGIUDICAZIONE** ovvero **ENTRO IL MINOR TERMINE INDICATO NELL'OFFERTA**, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN dell'Istituto Bancario indicato dal Giudice delle esecuzioni, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

**IN CASO DI ISTANZA EX ART 41 TUB AVANZATA DAL CREDITORE FONDIARIO ED ESPRESSAMENTE AUTORIZZATA DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONI, il Delegato, RICEVUTO SEMPRE L'INTERO SALDO**

**PREZZO VERSERÀ UNA QUOTA PARI FINO ALL'85 % DEL SALDO PREZZO AL CREDITORE FONDIARIO TRATTENENDO, SUL CONTO CORRENTE ACCESO DALLA CANCELLERIA, LA QUOTA PARTE PARI AL 15 %.** IL CREDITORE FONDIARIO, DOVRÀ INVIARE AL PROFESSIONISTA DELEGATO, ENTRO 20 GIORNI DALL'AGGIUDICAZIONE UNA NOTA RIEPILOGATIVA DEL CREDITO, QUALORA RISULTI CHE IL CREDITO VANTATO E PRECISATO SIA SUPERIORE ALLA QUOTA DELL'85% DEL SALDO PREZZO, IL PROFESSIONISTA VERSERÀ SOLO LA QUOTA PARI ALL'85%, QUALORA INVECE IL CREDITO VANTATO SIA INFERIORE A DETTA PERCENTUALE, IL PROFESSIONISTA VERSERÀ SOLO L'IMPORTO PRECISATO DAL CREDITORE FONDIARIO, LASCIANDO LA DIFFERENZA SUL CONTO CORRENTE ACCESO DALLA CANCELLERIA;

Il 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, ovvero entro i 60 giorni se non indicato, comporta la dichiarazione del Giudice dell'Esecuzione, **di decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione e fatta salva l'applicazione dell'art.587 cpc secondo comma**, che prescrive che per il nuovo incanto si proceda a norma degli articoli [576](#) e seguenti e **qualora il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza, artt. 176 e 177 dip.att. c.p.c che prevedono, rispettivamente, che il decreto col quale il giudice dell'esecuzione dichiara la decadenza dell'aggiudicatario a norma dell'articolo venga comunicato dal cancelliere al creditore che ha chiesto la vendita e all'aggiudicatario e Con lo stesso decreto il giudice dell'esecuzione fissa un'udienza per l'audizione delle parti a norma dell'articolo 569 del codice e che l'aggiudicatario inadempiente è condannato, con decreto del giudice dell'esecuzione, al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita. Il decreto del giudice costituisce titolo esecutivo a favore dei creditori ai quali nella distribuzione della somma ricavata è stato attribuito il credito da esso portato;**

Il giorno 03 settembre 2025, rispettivamente alle ore 17:00 con la presenza virtuale degli offerenti, si procederà all'apertura delle buste elettroniche pervenute al

sottoscritto Professionista Delegato alla vendita per il tramite del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), ed all'esame delle offerte, individuando quelle valide ed efficaci. Coloro che hanno formulato l'offerta in via telematica parteciperanno 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 professionista 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; il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.

## **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA**

### **I) VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

**Nel termine del 09.06.2026, alle ore 12:00**, ogni offerente dovrà aver disposto -così da risultare accreditato entro tale scadenza tassativa- **BONIFICO** irrevocabile sul conto corrente acceso presso L'ISTITUTO BANCARIO MONTE DEI PASCHI DI SIENA - FILIALE DI IMPERIA, intestato alla procedura esecutiva "TRIBUNALE DI IMPERIA RGE 27/2024 IBAN IT45G0103010500000000674987 di un importo (al netto delle spese bancarie) pari almeno al 10% DEL PREZZO OFFERTO -che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto- indicando nella CAUSALE la dicitura "VERSAMENTO CAUZIONE", I DATI ANAGRAFICI DELL'ORDINANTE. Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul conto corrente della procedura il bonifico dovrà essere effettuato con opportuno anticipo. **IL MANCATO TEMPESTIVO ACCREDITO DEL BONIFICO SUL CONTO INDICATO È CAUSA DI NULLITÀ DELL'OFFERTA** ed è a esclusivo carico dell'offerente (che non avrà diritto ad alcun rimborso delle spese e/o oneri sostenuti).

### **II) PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA**

**Entro le ore 12:00 del 09.06.2026**, giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto **a pena di inefficacia**, ogni offerente dovrà provvedere ad inoltrare, **in caso di offerta presentata in via telematica** -per il tramite del **portale <http://spazioaste.it>**- busta elettronica contenente la propria domanda di partecipazione alla gara redatta mediante il modulo web ministeriale “Offerta Telematica” accessibile tramite apposita funzione “Invia Offerta” presente all’interno dell’annuncio dettagliato pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) . Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari alla partecipazione alla vendita, 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 deve essere firmata digitalmente prima dell’invio dalla propria casella di posta elettronica certificata all’apposito 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”).

Le comunicazioni saranno effettuate dal gestore della vendita all’indirizzo di posta elettronica indicato nell’invio dell’offerta.

Per ogni domanda dovrà essere stata preventivamente assolta l’imposta di bollo di € 16,00 mediante versamento con le modalità previste sul sito <https://pst.giustizia.it>, salvo esenzioni previste per legge.

Per ogni domanda dovrà essere stata previamente assolta l’imposta di bollo di € 16,00 mediante versamento con le modalità previste sul sito <https://pst.giustizia.it>, salvo esenzioni previste per legge.

**Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il suddetto 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.

Essendo irrevocabili le offerte presentate, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che verranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

### **III-CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA**

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

**1) Apposita domanda per offerta senza incanto** rispetto alla quale deve essere stata assolta l'imposta di bollo nella misura di **€ 16,00** mediante versamento con le modalità previste sul sito <https://pst.giustizia.it>, la ricevuta del pagamento del bollo dovrà essere allegata alla PEC con cui è trasmessa l'offerta.

Tale domanda dovrà contenere necessariamente:

- le generalità anagrafiche complete (cognome, nome, luogo e data di nascita) dell'offerente (persona fisica) o i dati societari (in caso di persona giuridica) cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- il codice fiscale;
- la residenza e/o domicilio: in ogni caso l'offerente, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel circondario nel quale ha sede il Tribunale di competenza (Imperia), in mancanza le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria dello stesso Tribunale;
- per le persone fisiche, lo stato civile e, per i coniugati, il regime patrimoniale. In caso di comunione legale dei beni occorrerà indicare anche i corrispondenti dati anagrafici del coniuge, precisando che per escluderlo è necessario che lo stesso renda al Professionista Delegato, la dichiarazione ex art. 179 ultimo comma c.c., allegandola già all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e si dovrà allegare la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è una 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;
- se l'offerente non appartiene all'Unione Europea dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

-la professione, un recapito telefonico ed un indirizzo di posta elettronica, ordinaria e certificata;

-la sintetica descrizione ed i dati identificativi del bene immobile e il Lotto per il quale l'offerta è proposta;

-l'indicazione del prezzo offerto, che **a pena di inefficacia non può essere inferiore di oltre un quarto** (prezzo minimo d'asta) al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita;

-il termine entro il quale l'offerente intende, in caso di aggiudicazione, versare il saldo del prezzo e delle spese e/o oneri accessori e tributari che al massimo potrà essere di 60 giorni dalla data dell'aggiudicazione. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore, ovvero non ne sia stato indicato alcuno, il suddetto versamento dovrà essere comunque effettuato entro 60 giorni dall'aggiudicazione;

-l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, degli allegati e dell'ordinanza di vendita;

-l'eventuale richiesta di benefici fiscali (quali "prima casa" e/o "prezzo valore) con le relative giustificazioni.

**2) In caso di persona fisica**, si dovrà allegare fotocopia del documento di identità valido e codice fiscale dell'offerente.

In caso di persona giuridica, si dovrà allegare **certificato di vigenza camerale** aggiornato e incorso di validità -dal quale risulti la costituzione della società o della diversa persona giuridica ed i necessari poteri al legale rappresentante dell'offerente- copia documento di identità valido e del codice fiscale del legale rappresentante della società medesima.

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

In caso di offerta a mezzo di procuratore legale (avvocato), ai sensi dell'art. 571 c.p.c., e qualora il procuratore legale (avvocato) abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 c.p.c., questi dovrà dichiarare al Professionista Delegato, **nei tre giorni successivi alla vendita**, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, con rilascio in data non successiva alla vendita. 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 Professionista Delegato alla vendita copia dei propri documenti anagrafici.

In caso di creditore rimasto assegnatario a favore di un terzo **dovrà dichiarare al Professionista Delegato alla vendita, nei 5 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, il tutto con data non successiva alla vendita. 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.

**3) Copia della ricevuta di bonifico** attestante il versamento effettuato sul conto corrente della procedura di un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a pena di inefficacia, (da imputarsi a titolo di cauzione) eseguito sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva nel termine sopraindicato. Sulla distinta dovrà figurare il numero di CRO o altro numero identificativo.

## **PRECISAZIONI IMPORTANTI**

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore, dovranno formulare le offerte irrevocabili di Acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art 571 c.p.c.

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

1) se l'offerente intende partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono), dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria.

Dovrà, pertanto, necessariamente munirsi di firma digitale e indirizzo pec.

2) se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono) dovrà incaricare di presentare l'offerta un procuratore legale (avvocato) a norma dell'art. 571 c.p.c. munito di procura speciale.

La procura speciale deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata

autenticata.

3) se più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente si distinguono 2 ipotesi:

- uno degli offerenti provvede (in quanto offerente-presentatore ai sensi dell'art 12, comma 5 ultimo periodo del D.M. 32/2015) a firmare ed inviare telematicamente o tradizionalmente l'offerta. In questo caso deve essere munito di procura speciale rilasciata dagli altri offerenti redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

- tutti gli offerenti (in quanto non vi è nessuno in grado di firmare e trasmettere l'offerta) devono rilasciare procura speciale redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata ad un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art.571 c.p.c. al fine di compilare firmare e trasmettere l'offerta telematica.

**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 848780013, dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle 18:00, dal lunedì al venerdì (festivi esclusi).

## **ESAME DELLE OFFERTE**

Il **giorno 10 giugno 2026**, rispettivamente alle **ore 17:00** con la presenza virtuale degli offerenti, si procederà all'**apertura delle buste elettroniche** pervenute al sottoscritto Professionista Delegato alla vendita per il tramite del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), ed all'**esame delle offerte**, individuando quelle valide ed efficaci.

Coloro che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del Portale stesso, attraverso il quale saranno esaminate le offerte telematiche.

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 di posta elettronica certificata utilizzato per inviare l'offerta, le credenziali per accedere al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) ed un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

### **MODALITÀ DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

1) **IN CASO DI ASSENZA DI OFFERTE VALIDE**: qualora non siano state depositate offerte valide e neppure 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;

2) In caso di UNICA OFFERTA VALIDA ex art. 572 c.p.c.:

2.1) 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;

2.2) qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta inferiore al massimo nel limite di un quarto al prezzo base, si provvederà come segue:

2.2.1) qualora specifiche e concrete circostanze (in ogni caso da indicarsi espressamente nel verbale) consentano di ritenere che sussista una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, il Professionista Delegato alla vendita disporrà, anche in presenza di istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (senza incanto e con identico prezzo base);

2.2.2) qualora non sussistano tali specifiche e concrete circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art 588 c.p.c. -necessariamente ad un prezzo almeno pari a quello base- il bene gli sarà assegnato;

2.2.3) qualora non sussistano tali specifiche e concrete circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

3) 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, con le modalità di seguito indicate.

3.1) La gara, che **si svolgerà con la modalità telematica della vendita sincrona pura**, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente e nel corso della stessa ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo. Tra un'offerta e quella successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 2 minuti. Le offerte effettuate dai partecipanti connessi al Portale saranno rese visibili sullo stesso a coloro che partecipano alle operazioni di vendita. La Gara telematica verrà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il suddetto

tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima effettuata.

- 3.2) Se la gara non ha luogo per mancanza di offerte in aumento degli offerenti, il Professionista Delegato alla vendita dispone l'aggiudicazione a favore di colui che ha 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 prevede 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 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 oppure la prima, sia pari al prezzo base d'asta, il bene è senz'altro aggiudicato.
- ❖ Se l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa oppure la prima, sia inferiore al prezzo base si procederà come segue:
  - qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, ex art. 588 c.p.c., necessariamente almeno pari al base d'asta, il bene sarà assegnato al creditore;
  - qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art. 588 c.p.c., il bene sarà aggiudicato a chi ha presentato l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa oppure la prima.

**Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.**

### **CONDIZIONI GENERALI**

Tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e ss. c.p.c. e degli artt. 576 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato alla vendita Avv. Martina Rabizzi presso il suo studio in Sanremo, Strada Solaro 86.

**Il bene immobile è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova** (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 380/2001), **a corpo e non a misura**, come meglio descritto nella relazione di stima 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.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo- con tutti i diritti, pertinenze, proprietà, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e/o passive (esistenti anche se non indicate) e con tutte le formalità (iscrizioni, trascrizioni, annotamenti, ecc.) pregiudizievoli tranne quelle che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Come risultante dal fascicolo d'ufficio e descritto nella relazione di stima e relativi allegati dell'Esperto Stimatore e dell'ordinanza di vendita (che tutti i partecipanti all'asta per il solo fatto di aver presentato la domanda dichiarano implicitamente di aver visto e letto), di cui gli interessati possono prendere visione e al quale si fa espresso totale riferimento e rinvio ricettizio, nulla escluso od eccettuato, facendo presente che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Il trasferimento dei beni avviene allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni anche per quanto riguarda quello attuale dei relativi impianti. In relazione a quanto disposto dal D.M. 37/2008, in particolare dagli artt. 7 e 13, nonché dall'art. 13 D.Lgs. 28/2011 ed ai sensi della L.R. Liguria 22/2007 e s.m.i. si precisa che nella procedura esecutiva non si garantisce la conformità degli impianti posti al servizio della consistenza immobiliare oggetto della vendita e di quelli relativi alle parti condominiali ed agli enti comuni di cui all'art. 1 del citato D.M. 37/2008, alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione, né a quella in oggi vigente non contenendo l'elaborato peritale allegato agli atti specifici e precisi riferimenti in merito. Nel decreto di trasferimento si rinuncerà, previo consenso dell'aggiudicatario che manleverà il Professionista Delegato alla vendita e la parte esecutata, ad allegare la documentazione di cui agli artt. 7 e 13 del citato D.M. n. 37/2008.

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. 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. 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**; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o

difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi (a titolo esemplificativo e non tassativo): quelli edilizio-urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e del precedente non pagate, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

In ogni caso, prima di presentare l'offerta, si raccomanda di leggere l'elaborato peritale, disponibile unitamente all'ordinanza di delega, all'ulteriore documentazione ed al presente avviso di vendita, sul sito internet [www.tribunale.imperia.it](http://www.tribunale.imperia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), ferma restando la pubblicità sul portale nazionale vendite pubbliche "PVP", ex dall'art. 161 quater disp. att. c.p.c.

**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.**

**ASSUNZIONE DI DEBITI** L'aggiudicatario e/o assegnatario può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore ai sensi dell'art. 508 c.p.c. Di tale circostanza si farà menzione nel decreto di trasferimento. Nel caso di assunzione del debito il Professionista 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 c. 2 c.p.c.

**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 acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante e le somme dovranno essere da questo erogate entro il termine previsto per il saldo del prezzo, direttamente dall'istituto mutuante mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva.

In conformità a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. il Conservatore dei Registri Immobiliari dovrà trascrivere 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 le somme erogate dovranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

**CAUZIONE** Il deposito cauzionale -improduttivo di interessi- sarà rimborsato al termine della gara agli aventi diritto non aggiudicatari mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie indicate nelle domande di partecipazione all'asta telematica. L'ordine di bonifico in restituzione verrà disposto, entro il giorno 15 novembre 2025, al netto degli eventuali oneri bancari e bollo virtuale.

### **SALDO DEL PREZZO, DEGLI ONERI TRIBUTARI, DELLE SPESE E DEI COMPENSI AL PROFESSIONISTA 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 contraddistinto dall'IBAN IT45G010301050000000674987** intestato **alla procedura esecutiva 27/2024 RGE Tribunale di Imperia** così come indicato dal Professionista Delegato alla vendita, entro il termine indicato nell'offerta, oppure, nell'ipotesi in cui il termine non sia stato indicato dall'offerente o sia stato indicato in misura superiore a 60 giorni comunque entro 60 giorni dall'aggiudicazione.

Gli oneri fiscali e tributari derivanti dalla vendita del bene (imposta di registro, ipotecaria, catastale, etc. etc.) saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere depositati nello stesso termine ed unitamente al saldo del prezzo così come le spese ed i compensi spettanti al Professionista Delegato alla vendita (per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli) nella misura di legge. Sarà cura **del Professionista Delegato alla vendita** comunicare all'aggiudicatario tempestivamente, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo nonché le modalità con cui farlo. **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 con incameramento della cauzione.**

**DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO** Entro il termine previsto per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere al Delegato, tramite apposita dichiarazione scritta, emessa nella espressa consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni previste dall'articolo 22 del decreto legislativo

del 21 novembre 2007, n. 231, così come previsto dall'articolo 585 c. IV c.p.c. In difetto, la vendita sarà revocata e l'aggiudicatario inadempiente perderà la cauzione versata, a titolo di multa.

**LOG DELLA VENDITA** Tutti i partecipanti alla gara 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.

**REGIME FISCALE DELLA VENDITA:** il Decreto di Trasferimento immobiliare è soggetto a registrazione a spese dell'aggiudicatario;

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** non è stata rilasciata l'Attestazione di Prestazione Energetica.

Comunque, se e per quanto possa occorrere, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/2005 come modificato dal D. Lgs. 311/2006, nonché della L.R. Liguria 22/2007, come modificata dalla L.G. Liguria n. 14/2008, le parti interessate all'aggiudicazione dei beni pignorati sono espressamente avvertite dal Professionista Delegato alla vendita che, prima della presentazione dell'offerta, dovranno: 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, all'esperto stimatore che ha redatto la relazione di stima; accettare di voler acquistare quanto pignorato nello stato in cui ora si trova manlevando il Professionista Delegato alla vendita, la parte esecutata ed il creditore procedente da qualsiasi responsabilità a riguardo.

**PUBBLICITÀ:** almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, ai sensi dell'art. 490 C.P.C., verrà data pubblica notizia del presente avviso unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione e della relazione di stima con i relativi allegati, mediante: pubblicazione sul Portale del Ministero della Giustizia in un'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" (P.V.P.); inserimento 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); pubblicazioni per estratto indicante i dati che possono interessare il pubblico, unitamente e cumulativamente ad altre procedure, sulla rivista free press "Newspaper Aste - Tribunale Imperia" sui portali [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), nonché attraverso la campagna Social Media Marketing di [Astalegale.net](http://Astalegale.net)

**CUSTODE** del bene pignorato, ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c., è stato nominato l'Istituto Vendite Giudiziarie "Ifir Ponente s.r.l." con sede in Imperia (IM), Via Tommaso Schiva 12, tel. 0183 682138, email [immobiliari@ifirponente.it](mailto:immobiliari@ifirponente.it) - [visiteimmobili@ifirponente.it](http://visiteimmobili@ifirponente.it).

Per maggiori e più dettagliate informazioni, gli interessati potranno rivolgersi al Professionista Delegato alla vendita Avv. Martina Rabizzi con studio in Sanremo (IM), Strada Solaro 86, 338/9431285 e-mail [rabizzi.martina@gmail.com](mailto:rabizzi.martina@gmail.com).

Sanremo-Imperia lì, 25 febbraio 2025