

TRIBUNALE DI IMPERIA

N. 70/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA EX ART. 569 bis comma 5 C.P.C. UNICO ESPERIMENTO

Il Professionista delegato Avv. Luciano LEONE
con studio in San Remo, Corso Garibaldi n. 131, tel. 0184-504565

Vista l'ordinanza ex artt. 569-bis comma V e 591-bis comma XII c.p.c. del G.E. Dott.sa Badano in data 6 febbraio 2026;

Vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.sa Badano in data 6 febbraio 2026;

Vista l'ordinanza di modifica delle modalità di svolgimento dell'asta giudiziaria ex 569 bis c.p.c. del G.E. Dott.sa Badano in data 24 febbraio 2026;

Vista la "Disciplina delle vendite - contenuto della delega al professionista", così come integrata dagli ordini di servizio del 27 novembre 2019 e dell'11 dicembre 2024 del G.E. Dott.sa Badano;

Visti gli ordini di servizio del 12 marzo 2020 e del 16 giugno 2020 del G.E. Dott.sa Badano;

Visti gli articoli 569 bis e 591 bis C.P.C. e seguenti;

PREMESSO

- che è pervenuta offerta irrevocabile di acquisto ex art. 568 bis cpc per il prezzo di Euro 2.142.000,00 (duemilionicentoquarantaduemila virgola zero zero), che si allega al presente avviso;

- che - ritenuta ammissibile l'offerta, ma essendo state proposte opposizioni – il Giudice ha disposto la vendita ai sensi dell'articolo 569 bis quinto comma cpc;

AVVISA

che **LUNEDI 15 GIUGNO 2026 alle ore 11, nello studio del Professionista Delegato, Avv. Luciano Leone, in Sanremo, Corso Garibaldi n. 131**, si terrà l'udienza per la deliberazione sull'offerta e, in caso di pluralità di offerte, per la gara tra gli offerenti, per la **vendita senza incanto con modalità sincrona mista** degli immobili infra descritti.

TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: entro le ore 12 di VENERDI 12 GIUGNO 2026.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, entro le ore 12 (dodici) del giorno innanzi indicato, e potranno essere presentate **"in forma tradizionale"** oppure in **"via telematica"** con le modalità infra descritte.

=.=.=.=

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

LOTTO UNICO: proprietà piena

IN COMUNE DI OSPEDALETTI: al Corso Giuseppe Garibaldi numero civico 35 (catastalmente numeri civici 25 e 15): villa singola, nonché locali accessori alla villa, piscina, autorimessa, giardino, locale deposito e cucina estiva.

Il tutto per una consistenza commerciale delle unità principali di mq. 600,66 (seicento virgola sessantasei) e per una consistenza commerciale complessiva degli accessori di mq. 87,49 (ottantasette virgola quarantanove), come risulta dalla relazione peritale.

L'accesso principale alla proprietà avviene da Corso Garibaldi n. 35. Un cancello scorrevole carrabile e uno laterale pedonale permettono l'accesso. Un ampio viale, che si sviluppa parallelamente al Corso Garibaldi, permette l'accesso all'intera proprietà fino in corrispondenza della villa. Una serie di percorsi pedonali interni permette la visitabilità dell'ampio giardino. È presente un secondo accesso pedonale, posto a nord-est ai limiti della proprietà, a confine con il mappale 1294.

La villa, denominata “Villa Clotilde”, è costituita da piano seminterrato, terra, primo e sottotetto, tutti abitabili. L'accesso principale avviene attraverso la scala al piano terra posta sul prospetto principale sud-ovest, caratterizzata da un'importante scala in marmo coperta dal sovrastante balcone posto al piano superiore. All'interno troviamo un ampio corridoio che permette l'accesso alla sala da pranzo, ad un'ulteriore sala da pranzo e al soggiorno che a sua volta permette l'accesso ad un'ampia terrazza esterna coperta da un gazebo con struttura in ferro e ampie vetrate. Dal corridoio si accede inoltre alla cucina, posta sul retro, al bagno ed a una sezione di locali di servizio quali dispensa, armadi, lavanderia, wc di servizio. Attraverso una porta si accede ad alcuni locali di servizio della piscina, quali bagni e docce. Nel corridoio troviamo la scala di accesso a tutti i piani e l'ascensore. Dalla cucina si accede all'ampia terrazza, posta sul prospetto sud-est della villa. La stessa ha accesso anche dal viale esterno.

Al piano seminterrato troviamo un disimpegno centrale che permette l'accesso, direzione sud-est, ad un bagno, camera, sala biliardo e ripostiglio. Procedendo nell'altra direzione abbiamo un corridoio che permette l'accesso a cantina, ripostiglio, tre camere da letto e un bagno. Nel vano sottoscala troviamo l'impianto dell'ascensore.

Procedendo lungo la scala per accedere al piano primo troviamo, in corrispondenza del primo pianerottolo, una porta di accesso all'esterno, sul retro della villa. Procedendo lungo la scala si accede al piano primo, detto nobile, costituito da un ampio disimpegno centrale che permette l'accesso alla camera padronale, disposta sul lato sud-est con ampia cabina armadio e bagno mentre sul lato opposto, troviamo una prima camera con cabina armadio, una camera e un bagno. Dal disimpegno si accede al balcone, posto al di sopra dell'ingresso principale, con ampia vista sul giardino della villa.

Attraverso una scala a chiocciola, posta nel corridoio si accede al sottotetto abitabile, composto da un ampio vano centrale utilizzato come soggiorno, spogliatoio, ripostiglio, bagno e camera. Dal soggiorno si accede ad un ampio balcone con vista sulla baia di Ospedaletti. La camera, il bagno e lo spogliatoio sono dotati di velux.

Tutte le finiture sono di ottimo livello.

L'edificio presenta uno stile architettonico che può essere descritto come un classico esempio di villa storica con influenze mediterranee.

La struttura appare ben conservata, con un'imponente facciata bianca che mette in evidenza l'eleganza della costruzione.

Gli impianti elettrici sono ad incasso con prese e dispositivi di comando e placca color bianco. Il quadro generale è posto al piano terra, in corrispondenza del locale dispensa.

L'impianto di riscaldamento invernale è costituito da radiatori in ghisa presenti in tutti gli ambienti, con termostato di zona posto negli ambienti principali di tutti i piani. Attualmente la caldaia, per il riscaldamento e la produzione di acqua sanitaria, non è funzionante e deve essere sostituita. Quindi alla data dell'ultimo sopralluogo, febbraio 2025, la villa era priva di riscaldamento e acqua calda.

I locali accessori alla villa, alla piscina e locali caldaia: sono posti in aderenza al piano terra della villa, a pianta rettangolare, e si sviluppano su di un unico livello. Quelli in prossimità al piano terra della villa sono destinati a bagni e docce accessori alla piscina posta al piano superiore. Per quanto riguarda i locali accessori alla piscina hanno due tipi di ingressi, uno esterno dalla corte e uno interno dal piano terra della villa. Un corridoio permette l'accesso ai due bagni e a un locale destinato a zona doccia. Vi è scala che permette l'accesso al piano della piscina. Nel sottoscala si trova il locale tecnico dove sono posti i quadri elettrici di comando della piscina. Esternamente, in corrispondenza della corte, vi è una porta di accesso al locale tecnico della piscina dove sono presenti le vasche di accumulo con trattamento dell'acqua e gli impianti della stessa piscina. Proseguendo esternamente si trovano due porte di accesso rispettivamente al locale caldaia della villa e al locale caldaia della piscina.

La piscina: realizzata negli anni 2000, è posta all'interno della corte del fabbricato principale. Ha una forma classica rettangolare con zona idromassaggio a forma circolare, rivestimento interno con telo in Liner color azzurro, con sistema a recupero a sfioro e griglia perimetrale, ed ha una copertura in stile classico, in ferro e vetro. È dotata di riscaldamento dell'acqua con caldaia a pavimento e trattamento dell'aria con sistema Fan Coil.

Alla data dei sopralluoghi questi impianti risultavano in disuso e quindi non funzionati.

L'autorimessa: è ubicata nelle immediate vicinanze dell'ingresso principale della villa, ed è costituita da un unico locale seminterrato a pianta trapezoidale, interrato su tre lati oltre la copertura piana, al di sopra della quale è disposta terra vegetale con prato. Può alloggiare tre auto. La chiusura è garantita da due serrande comandate elettricamente. All'interno sono stati ricavati due soppalchi adibiti a deposito attrezzi e suppellettili.

L'impianto elettrico risulta ad incasso con quadro elettrico generale e quattro punti luce.

Il tutto si trova in buono stato di conservazione

Il giardino (corte): il terreno pertinenziale alla villa è destinato a giardino e viale interno di accesso. Inoltre, sono presenti una serie di camminamenti che permettono la visitabilità di tutta la proprietà.

Il viale interno, che si sviluppa a partire dall'ingresso della villa fino in corrispondenza all'ingresso principale, ha una pavimentazione tradizionale ligure con fascia centrale in ciottoli di fiume fiancheggiata da due strisce in pietra liscia che funge da guide per il passaggio. Anche il resto dei camminamenti pedonali è con ciottoli di fiume intervallati in alcuni casi con pietra liscia o con mattoni rossi. La presenza vegetale è molto importante e variegata con circa cinquanta essenze differenti rappresentate in una planimetria allegata alla perizia.

Il tutto si trova in discrete condizioni di manutenzione anche se evidente la necessità di un intervento importante di manutenzione generale.

All'interno della corte graffiata al fabbricato si trovano l'autorimessa, distinta catastalmente al mappale 2 sub. 2 e i locali accessori distinti catastalmente al mappale 2 sub. 4.

Il locale deposito: situato all'interno del giardino, isolato rispetto agli immobili principali, posizionato nella zona nord-ovest, consiste in un piccolo volume con tetto piano leggermente inclinato, per una superficie utile di circa mq. 10 (dieci), a pianta irregolare, struttura portante in cemento armato, con pareti esterne rivestite in pietra ed un'unica porta di ingresso.

È utilizzato come deposito di attrezzi agricoli, per la manutenzione del giardino.

È presente l'impianto elettrico.

La cucina estiva: è posta in corrispondenza del piano della piscina ed è costituita da un unico ambiente seminterrato, chiuso su tre lati oltre la copertura, a pianta trapezoidale, per una superficie di circa mq. 15 (quindici). La struttura portante è in cemento armato con tetto piano coperta da materiale vegetale. Esternamente troviamo la portafinestra e due finestre laterali prive di oscuranti.

Il tutto si trova in buono stato di conservazione.

Impianto elettrico da incasso e impianto idraulico e di riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni in ghisa.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Ospedaletti: **Foglio 13 mappale 2 subalterni:**

5 (già sub. 3, ex sub. 1, già mappale 2 del Catasto Fabbricati e mappali 3 e 810 del Catasto Terreni), Corso Giuseppe Garibaldi n. 25, Piano S1-T-1-2, categ. A/8, classe U, vani 25,5, superficie catastale totale mq. 582, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 564, rendita Euro 5.926,34;

4 (ex sub. 1, già mappale 2 del Catasto Fabbricati e mappali 3 e 810 del Catasto Terreni), Corso Giuseppe Garibaldi n. 25, Piano S1, categ. C/2, classe 6, consistenza mq. 44, superficie catastale totale mq. 55, rendita Euro 127,26;

2 (già mappale 2 del Catasto Fabbricati e mappali 3 e 810 del Catasto Terreni), Corso Giuseppe Garibaldi n. 15, Piano S1, categ. C/6, classe 3, consistenza mq. 51, superficie catastale totale mq. 54, rendita Euro 179,11.

Coerenze (come dalla relazione peritale):

- il fabbricato con la relativa corte confina a nord con i mappali 4 e 5, a est con i mappali 1276 e 1294, a sud con Corso Garibaldi e ad ovest con i mappali 4, 1148, 1218 e 1219;
- l'autorimessa confina a nord-est con terrapieno, a sud-ovest con viale interno di accesso alla villa, sopra con terreno-giardino della villa, sotto con terreno.

Si precisa che, come risulta dalla relazione peritale;

- l'immobile risulta ad uso esclusivo della parte eseguita;
- durante il sopralluogo del C.T.U. si è riscontrata la presenza di due immobili privi di autorizzazione edilizia e quindi attualmente abusivi. Il primo consiste in un piccolo locale ad uso deposito, posto nel giardino, destinato a deposito attrezzi. Il secondo consiste in un locale seminterrato, posto esternamente alla villa, in prossimità della piscina, destinato a cucina estiva.

Indicazioni e notizie ex art. 30 D.P.R. n. 380/2001; nonché ex art. 46 detto D.P.R. n. 380/2001 ed ex art. 40 Legge n. 47/1985 e successive modificazioni:

Dalla relazione peritale risulta che presso l'archivio del Comune di Ospedaletti non è presente alcuna documentazione che indichi l'anno di edificazione, presumibilmente avvenuta nei primi decenni del '900. Il primo accatastamento è del 1939.

Inoltre, sempre dalla relazione peritale, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia n. 4879 per lavori di costruzione del balcone, presentata il 16/07/1960, rilasciata il 18/09/1960;
- Denuncia di inizio dell'attività (D.I.A.) n. 140-2000 per lavori di rifacimento travatura tetto e manto di copertura fabbricato, presentata il 19/12/2000;
- Denuncia di inizio dell'attività (D.I.A.) n. 69-2000, per lavori di modifiche interne, consolidamento e risanamento murature esistenti piano interrato, presentata il 15/05/2000;
- Concessione edilizia n. 39-2000, per lavori di restauro villa unifamiliare e creazione di locali interrati a servizio della stessa, presentata il 09/06/2000 con il n. 4880 di protocollo, rilasciata il 14/08/2000 con il n. 87/00 di protocollo;
- Concessione Edilizia n. 38-2000 per lavori di realizzazione di piscina interrata e locali accessori a servizio di edificio unifamiliare, presentata il 09/06/2000 con il n. 4900 di protocollo, rilasciata il 14/08/2000 con il n. 89/00 di protocollo;
- Concessione edilizia di variante n. 10-2000 per lavori di realizzazione di autorimessa pertinenziale interrata a servizio di villa residenziale, presentata il 09/06/2000 con il n. 4888 di protocollo, rilasciata il 20/03/2001 con il n. 88/00 di protocollo, agibilità del 28/03/2002 con il n. 177 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente all'intero fabbricato e relative pertinenze come C.E. n. 4880 del 14/08/2000 N. 39, C.E. n. 4900 del 14/08/2000 N. 38 e da C.E. n. 4888 del 20/03/2001 n. 10-01.

- Autorizzazione edilizia n. 44 per lavori di installazione di recinzione lungo la proprietà presentata il 10/05/2000 con il n. 4005 di protocollo, rilasciata il 14/08/2000;

- Condono Edilizio n. 156/2004 per lavori di aumento volumetrico piano primo - modifica di superficie vano piano interrato - modifica aperture finestrate - modifiche esterne, presentata il 10/12/2004 con il n. 10730 di protocollo, rilasciata il 18/09/2008 con il n. cond. edilizio n. 156-2004; reg. cond. n. 41-2008 di protocollo;

- Condono edilizio n. 158-2004 per lavori di cambio destinazione d'uso piano interrato e piano sottotetto, presentata il 10/12/2004 con il n. 10732 di protocollo, rilasciata il 18/09/2008 con il n. 158-2004 di protocollo;

- Autorizzazione edilizia n. 20-03 per lavori di installazione di struttura in ferro, tinteggiata bianco, a delimitazione del perimetro e copertura della piscina, presentata il 04/02/2003 con il n. 1351 di protocollo, rilasciata il 25/02/2003 con il n. 20-03 di protocollo.

Nel titolo rilasciato è specificato che i lavori dovranno essere ultimati entro il 13/03/2004 dandone comunicazione scritta corredata da certificazione del Direttore dei lavori di conformità delle opere eseguite al progetto approvato. Tale documento non è presente nel fascicolo depositato presso l'archivio del Comune di Ospedaletti.

- Permesso di costruire - accertamento di conformità n. 10-2020 per lavori di realizzazione di manufatto accessorio coperto e aperto su fronte ovest di villa, presentata il 20/10/2020 con il n. 9034 di protocollo.

Sul permesso di costruire, depositato presso l'archivio del Comune di Ospedaletti, non è indicata la data del rilascio.

Inoltre, sempre dalla relazione peritale, sono state rilevate le seguenti difformità:

- fabbricato principale distinto al mappale 2 sub. 5: confrontando quanto autorizzato e la situazione esistente si sono riscontrate delle difformità sia di superficie che di volume, su tutti i piani (si vedano le planimetrie rappresentative allegate alla relazione peritale).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

I costi di regolarizzazione e le modalità sono indicati in perizia.

- locali accessori alla piscina posti al piano terra, al di sotto della piscina. comprendenti i bagni, docce, locale tecnico piscina e locali caldaia: differenza di superficie e di volume tra quanto autorizzato e quanto realizzato, diversa organizzazione degli spazi e degli accessi ai locali e al piano superiore dove è posta la piscina (normativa di riferimento: art. 36 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

I costi di regolarizzazione e le modalità sono indicati in perizia.

- autorimessa: modifiche nella consistenza, nel posizionamento in pianta (normativa di riferimento: art. 36 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

I costi di regolarizzazione e le modalità sono indicati in perizia.

- piccolo fabbricato ad uso deposito attrezzature agricole, all'interno della corte destinata a giardino (normativa di riferimento: art. 36 e 40 del DPR 380/01 e s.m.i.). Realizzato presumibilmente in data successiva all'acquisto della proprietà, in quanto tale costruzione non è menzionata nell'atto di acquisto. Lo stesso immobile, anche se edificato in data anteriore a quanto previsto dalla legge n. 326 del 2003, non avrebbe potuto beneficiare della sanatoria in quanto insistente su area interessata da vincolo paesaggistico come da D.M. del 28/05/1958. Alla data della perizia non sussiste un ordine di demolizione del bene. Non conforme a quanto previsto dall'art. 40, comma 6 della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

- volumetria seminterrata in corrispondenza del piano della piscina, attualmente ad uso cucina estiva, priva di titolo edilizio (normativa di riferimento: art. 36 e 40 del DPR 380/01). Realizzato presumibilmente in data successiva all'acquisto della proprietà in quanto tale costruzione non è menzionata nell'atto di acquisto. Lo stesso immobile, anche se edificato in data anteriore a quanto previsto dalla legge n. 326 del 2003, non avrebbe potuto beneficiare della sanatoria in quanto insistente su area interessata da vincolo paesaggistico come da D.M. del 28/05/1958. Alla data della perizia non risulta emesso l'ordine di demolizione del bene. Non conforme a quanto previsto dall'art. 40, comma 6 della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

- differente rappresentazione della copertura della villa: tra la pratica edilizia D.I.A n. 140-2000 per il rifacimento del tetto, il condono edilizio n. 158/2004 e la situazione attuale (normativa di riferimento: art. 36 bis del DPR 380/01).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

I costi di regolarizzazione e le modalità sono indicati in perizia.

Inoltre, sempre dalla relazione peritale:

* per quanto riguarda la conformità catastale sono state rilevate le seguenti difformità: diversa presentazione in mappa del fabbricato principale, assenza della rappresentazione grafica in mappa della piscina, locali accessori alla piscina e autorimessa (normativa di riferimento: RDL n. 652/1939, Decreto-Legge n. 78/2010, art. 19, comma 14); fabbricato principale mappale 2 sub. 5: confrontando quanto autorizzato e la situazione esistente si sono riscontrate delle difformità sia di superficie che di volume, su tutti i piani; locali accessori alla villa-piscina identificati con il mappale 2 sub. 4, aggiornamento planimetria catastale a seguito di pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/01 (normativa di riferimento: RDL n. 652/1939, Decreto-Legge n. 78/2010, art. 19, comma 14); autorimessa: normativa di riferimento RDL n. 652/1939, Decreto-Legge n. 78/2010, art. 19, comma 14.

Tutte le difformità sono regolarizzabili. Le modalità ed i relativi costi sono indicati nella relazione peritale.

* per quanto riguarda la conformità tecnica impiantistica sono state rilevate le seguenti difformità: è necessaria la sostituzione dell'attuale caldaia in quanto ad oggi non funzionante.

Si precisa che il mappale 2 sub. 5 è munito dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 07202539759/2025.

VINCOLI: dalla relazione peritale risulta che l'intera area è assoggettata a Vincolo Paesaggistico ai sensi art. 136 D.lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004, bellezze d'insieme.

Inoltre, sempre dalla relazione peritale, nonché dalla certificazione notarile agli atti della procedura, risulta che con atto a rogito Notaio Gianni Donetti di San Remo in data 22 febbraio 2001, Repertorio n. 24833, debitamente registrato e trascritto a San Remo il 13 marzo 2001 ai numeri 2132/1603 è stato costituito vincolo di pertinenzialità tra l'autorimessa e la villa ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della legge 24 marzo 1989 n. 122.

Il tutto così come meglio risulta dalla perizia alla quale si fa espresso riferimento.

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. di cui si deve prendere visione, disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso di vendita, sui siti 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. Cpc.

PREZZO BASE OFFERTO NELL'ISTANZA DI VENDITA

DIRETTA EX ART. 568-BIS c.p.c.:

Euro 2.142.000,00

CAUZIONE: 1/10 del prezzo offerto

AUMENTI MINIMI: in caso di gara tra gli offerenti: Euro 15.000,00.

=.=.=.=.=.

CUSTODE: del bene pignorato ai sensi degli artt. 559 e 560 cpc è la **Società "Istituto di Vendite Giudiziarie – Ifir Ponente srl"**, con sede in Sanremo, Via Pietro Agosti n. 62, telefono e fax: 0184-501499 – PEC ifirponente@pec.ifirponente.it e Ufficio Immobiliare – Via XXV Aprile n. 130 – Imperia – tel. 0183-682138 e-mail: immobiliari@ifirponente.it.

=.=.=.=.=.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Modalità di presentazione dell'offerta

1) Come da disposizioni del G.E. la vendita si terrà in **modalità telematica sincrona mista**. Le offerte di acquisto in carta da bollo o in bollo digitale dovranno essere presentate entro la data e l'ora sopra indicate e potranno essere presentate **in forma tradizionale** in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato dove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione, oppure **in via telematica** mediante il modulo ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite il portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it.

2) **In caso di offerta presentata in forma tradizionale:** sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro. **In caso di offerta presentata 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"). Per ogni domanda dovrà essere stata previamente assolta l'imposta di bollo digitale di € 16,00.

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.

Assistenza per la presentazione dell'offerta telematica: gli utenti potranno rivolgersi al Punto Informativo Vendite Giudiziarie istituito presso il Tribunale di Imperia - Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, aperto dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00, per ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, nonché informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso della piattaforma Spazioaste; gli utenti potranno inoltre ricevere assistenza 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.

3) L'offerta dovrà contenere:

a) 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).

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa, a pena di inammissibilità, deve essere allegata procura speciale notarile rilasciata dagli altri offerenti al sottoscrittore dell'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., inserendola negli allegati all'offerta**).

Se l'offerente è minorenne, 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 inserito negli allegati dell'offerta il certificato della Camera di Commercio in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società o della diversa persona giuridica ed i poteri conferiti all'offerente.

I dati del coniuge, nell'ipotesi di regime di comunione legale dei beni, così come l'autorizzazione del Giudice Tutelare, nel caso in cui l'offerente sia minorenne, e il certificato della Camera di Commercio, in caso di offerta da parte di persona giuridica, dovranno essere inseriti come "allegati" all'offerta cartacea o alla PEC di cui sopra.

b) sintetica descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che non dovrà essere inferiore a quello dell'offerta già presentata ex art. 568-bis c.p.c., pari ad Euro 2.142.000,00 (duemilionicentoquaranduemila virgola zero zero);

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 60 (sessanta) dalla data di aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, degli allegati e dell'ordinanza di vendita, anch'essa da allegare all'offerta cartacea o alla PEC;

4) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché, in caso di offerta presentata **in forma tradizionale** un ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE intestato a "Trib. Imperia – P.E. 70/2024 – delegato Avv. Luciano Leone", mentre in caso di offerta presentata **in via telematica**, la copia della ricevuta del bonifico bancario effettuato sul conto corrente della procedura intestato a "Tribunale di Imperia R.G.E. 70/2024", avente il seguente IBAN: IT70H0103010500000000679556, in entrambi i casi **per un importo pari almeno ad 1/10 (un decimo) 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 per la presentazione delle offerte.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro il termine per la presentazione delle offerte, **è causa di nullità dell'offerta** ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione nella **causale "versamento cauzione"**. Al termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari ed eventualmente del bollo virtuale previsto tempo per tempo, a coloro che non siano aggiudicatari.

In caso di offerta in forma tradizionale gli assegni circolari non trasferibili saranno immediatamente restituiti ai non aggiudicatari.

5) 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 cpc.****

Svolgimento della vendita

1. Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, dal professionista delegato nel giorno e nell'ora indicate nel presente avviso di vendita.

Coloro che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le offerte presentate in forma tradizionale saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

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 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 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.

2. Il professionista delegato provvederà a dichiarare nulle/inefficaci/inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questo avviso.

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

- nel caso non pervenissero offerte migliorative rispetto a quella indicata nelle premesse ed allegata al presente avviso, si provvederà ad aggiudicare l'immobile all'offerente ex art. 568 bis c.p.c.;
- nel caso 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 nel presente avviso di vendita.

La gara - **che si svolgerà con la 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 due 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 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 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 anzitutto del prezzo offerto ma, a

parità di prezzo, sarà prescelta l'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 all'aggiudicazione a colui che avrà depositato l'offerta per primo.**

4. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

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

6. Si precisa che al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

7. Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega o nei successivi provvedimenti del G.E.

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

Termini per il saldo del prezzo

In caso di aggiudicazione, il termine per il deposito del saldo del prezzo e di tutte le spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 60 (sessanta) giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

Offerta per persona da nominare

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, ovvero un avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare **ex art. 583 cpc**, dovrà dichiarare al delegato nei **tre giorni successivi alla vendita** il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

Disposizioni relative al pagamento del prezzo e degli oneri accessori

1. Salvo quanto disposto al punto successivo, il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e le spese nella misura indicata dal professionista delegato dovranno essere versati **entro il termine massimo di giorni 60 (sessanta) dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta,** mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva innanzi indicato.

2. In caso di istanza **ex art. 41 T.U.B.** avanzata dal creditore fondiario **ed espressamente autorizzata dal Giudice delle Esecuzioni, il delegato, ricevuto SEMPRE l'intero saldo prezzo, avrà cura di versare una quota pari fino all'85% del saldo prezzo al creditore fondiario trattenendo, sul conto corrente acceso dalla Cancelleria, la quota parte pari al 15 %.**

Il professionista delegato richiederà al creditore fondiario il deposito di una nota riepilogativa del credito entro il termine di **venti giorni** dalla data di aggiudicazione.

Qualora il credito vantato e precisato sia superiore alla quota dell'85% del saldo prezzo, il professionista verserà solo la quota pari all'85%. Qualora invece il credito vantato e precisato sia inferiore a detta percentuale, il professionista verserà solo l'importo precisato dal creditore fondiario, lasciando la differenza sul conto corrente acceso dalla Cancelleria.

3. 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 lo dovrà dichiarare indicando l'istituto di credito mutuante. Detta dichiarazione dovrà essere inserita come "allegato" all'offerta.

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 corrente di pertinenza della procedura esecutiva.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c. nel Decreto di Trasferimento (predisposto in bozza dal professionista delegato) il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di Euro***** 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 previsto dall'art. 585 cpc è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*.

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

4. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari e spese conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. n. 227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto nella misura indicata dal professionista delegato (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine previsto nel presente avviso, il Giudice dell'Esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà **la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione e fatta salva l'applicazione dell'art. 587 cpc secondo comma, artt. 176 e 177 disp.att.cpc.**

5. A' sensi dell'articolo 569-bis comma 10 c.p.c. solo qualora l'aggiudicatario ne facesse espressa istanza al G.E. (entro il termine per il saldo prezzo dovrà inviare al delegato la relativa istanza perché la depositi nel fascicolo, indicando già il nome del notaio rogante) questi potrà autorizzare con le modalità dallo stesso stabilite il trasferimento dell'immobile mediante atto negoziale, ordinando contestualmente alla trascrizione di quest'ultimo la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie ai sensi dell'articolo 586. Il notaio stipulante trasmetterà copie dell'atto al professionista delegato che provvederà al deposito nel fascicolo della procedura.

Si preavverte l'aggiudicatario che rimarranno a suo carico tutte le competenze notarili per il trasferimento e per l'eventuale stipula del mutuo ed iscrizione ipotecaria, che dovrà effettuare il medesimo ufficiale rogante.

Disposizioni funzionali alle verifiche antiriciclaggio

1. Ai sensi dell'art. 585, ultimo comma c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa o resa in maniera incompleta la dichiarazione di cui all'art. 585, quarto comma c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione) e all'art. 569-bis comma 8 c.p.c..

3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, quarto comma c.p.c., il professionista delegato allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, quarto comma c.p.c.

Si precisa che la vendita sconterà le normali imposte di registro, ipotecaria e catastale e che **a' sensi dell'art. 1 della Tariffa Parte Prima allegata al D.P.R. n. 131/86, le "agevolazioni prima casa" non potranno essere richieste trattandosi di immobile in categoria catastale A/8.**

Disciplina della PUBBLICITA' delle vendite delegate

Del presente avviso, ai sensi dell'art. 490 cpc, dal delegato verrà data pubblica notizia mediante:

- **pubblicazione** dell'avviso di vendita integrale corredato dell'offerta ex art. 568 c.p.c., della relazione di stima (e degli allegati), sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- **inserimento** almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul sito www.tribunale.imperia.it e sul portale nazionale www.astalegale.net, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima (e degli allegati) redatta ai sensi dell'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del cpc;
- **pubblicazione** dell'avviso di vendita per estratto indicante i dati che possono interessare il pubblico, unitamente e cumulativamente ad altre procedure, sulla rivista digitale "Newspaper Aste - Tribunale di Imperia", nonché sui servizi previsti dal Pacchetto Digital di Astalegale.net quali il piano Social Media Marketing, la versione digitale di Newspaper Aste del Tribunale di Imperia e la vetrina permanente sul sito www.astalegale.net di un avviso contenente le informazioni essenziali relative alla presente vendita senza incanto.

Il delegato provvederà agli adempimenti pubblicitari previsti dagli artt. 490 e 570 c.p.c. avvalendosi della società "ASTALEGALE.NET S.p.a.", incaricata del servizio di pubblicità delle vendite immobiliari in base alla Convenzione conclusa con il Tribunale e rinnovata in data 19 maggio 2022 per la durata di tre anni e della pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche. Sono fatte salve eventuali modifiche e successive proroghe a detta convenzione.

L'onere di anticipazione del fondo spese per i suddetti servizi di pubblicità immobiliare è posto a carico del CREDITORE PROCEDENTE, il quale è pertanto tenuto a versare il corrispondente fondo spese (si veda il "dettaglio servizi" di cui alla Convenzione) in tempo utile per consentire la pubblicazione dell'avviso di vendita sui siti e sulle riviste indicate.

Precisandosi che, come da ordine di servizio del G.E. in data 19 febbraio 2019, se entro la data fissata nell'invito al creditore a saldare i prezzi di pubblicità, il creditore non provvederà al bonifico sul conto indicato da Astalegale delle somme richieste, il gestore delle vendite notificherà il delegato che dovrà restituire al G.E. il fascicolo per l'estinzione ex art. 631 bis cpc senza che lo stesso in autonomia conceda ulteriori termini.

RENDE NOTO

- a)** che la vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- b)** che la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- c)** che 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 dall'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;

d) 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 DPR 6 giugno 2001 n. 380 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

e) 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;

f) che se l'immobile risulta ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dello stesso sarà attuata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura;

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

h) che, visto l'art. 570 cpc, maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque ne abbia interesse;

i) che, come indicato nel succitato ordine di servizio del G.E., tutti gli adempimenti del processo esecutivo sono soggetti alla sospensione feriale ex art. 1 L. 7/10/1969 n. 742.

AVVERTE

a) che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis cpc, il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere per una sola volta il processo fino a 24 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.

b) 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 artt. 571 e 580 cpc.. Tale consenso deve essere manifestato in modo espresso ed in forma scritta al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara.

c) che, nel caso in cui l'aggiudicatario non versasse il saldo prezzo, il G.E. provvederà, conseguentemente, ad emettere decreto per la delega alla vendita ex art. 569-bis comma 8 c.p.c., al valore d'asta pari al prezzo di aggiudicazione.

Per maggiori informazioni su stato occupazionale, eventuali contratti di locazione in essere, spese condominiali ecc., nonché per appuntamenti per visitare gli immobili, gli interessati potranno rivolgersi al custode: "ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE – IFIR PONENTE SRL", pec: ifirponente@pec.ifirponente.it e Ufficio Immobiliare – Via XXV Aprile n. 130 – Imperia – tel. 0183-682138 e-mail: immobiliari@ifirponente.it.

Sanremo, li 25 febbraio 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Luciano Leone



, 13 novembre 2025

Proposta irrevocabile di acquisto dell'immobile pignorato nella procedura esecutiva R.G.E. n. 70/2024 - Dott.ssa Martina BADANO - Tribunale di Imperia, finalizzata alla presentazione dell'istanza di vendita diretta ex art. 568-bis c.p.c.

Il sottoscritto

Premesso che:

- è a conoscenza della pendenza della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 70/2024, promossa da _____ avente ad oggetto l'immobile sito in Ospedaletti (IM), Corso Giuseppe Garibaldi n. 25 (già n. 35), denominato "Villa Clotilde";
- ha preso integrale visione della perizia estimativa del C.T.U. Arch. Tullio Gugole, depositata in data 8 ottobre 2025, che ha determinato il valore di vendita giudiziaria in € 2.142.000,00, rettificando la stima preliminare di € 1.843.700,00;
- è pienamente edotto dello stato di fatto e di diritto dell'immobile, delle difformità urbanistiche e catastali e di ogni vincolo già rilevato in perizia;
- intende formulare la presente proposta di acquisto per consentire alla S.V. di presentare l'istanza di vendita diretta ex art. 568-bis c.p.c. al Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Imperia.

Tutto ciò premesso, formula la seguente

PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

Oggetto dell'offerta: acquisto della piena ed intera proprietà del compendio immobiliare pignorato, sito in Ospedaletti (IM), Corso Giuseppe Garibaldi n. 25 composto da villa principale, pertinenze, piscina, autorimessa e giardino, come descritto nella perizia del C.T.U. Arch. Tullio Gugole depositata l'8 ottobre 2025.

Dati catastali:

- Foglio 13, particella 2, sub. 5 - Cat. A/8, Classe U, Consistenza 582 mq, Rendita € 5.926,34 (piani S1-T1-2);
- Foglio 13, particella 2, sub. 4 - Cat. C/2, Classe 6, Consistenza 44 mq, Rendita € 127,26;
- Foglio 13, particella 2, sub. 2 - Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 51 mq, Rendita € 179,11.

Prezzo offerto: € 2.142.000,00 (due milioni cento quarantadue mila/00). Il prezzo è pari al valore dell'immobile come determinato nella relazione di stima ex art. 568-bis c.p.c.

Cauzione: a garanzia della serietà dell'offerta, viene versata la somma di € 214.200,00 (pari al 10% del prezzo offerto) mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 70/2024, IBAN IT70H0103010500000000679556 presso l'Istituto Monte dei Paschi di Siena Spa.

Termini e modalità di pagamento del saldo prezzo: il sottoscritto si impegna a versare il saldo prezzo entro il termine previsto dal codice di procedura civile, mediante bonifico sul conto intestato alla procedura.

Carattere irrevocabile dell'offerta: la presente proposta è irrevocabile ai sensi dell'art. 568-bis, comma 4, c.p.c. L'irrevocabilità verrà meno qualora siano decorsi 120 giorni dalla data del provvedimento di cui all'art. 569-bis, comma 2, c.p.c., senza che la vendita sia stata autorizzata.

Condizioni della vendita: l'offerta è formulata per l'acquisto del bene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, come risultanti dalla perizia di stima.

Finalità e notifica: la presente proposta è formulata al solo fine di consentire alla S.V. la presentazione dell'istanza di vendita diretta ex art. 568-bis c.p.c. Si prende atto che, ai sensi del comma 3 del medesimo articolo, l'istanza e la presente offerta dovranno essere notificate al creditore procedente e ai creditori intervenuti almeno cinque giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. L'offerente è consapevole che, in caso di opposizione di un creditore, il Giudice potrà disporre una gara sul prezzo offerto ai sensi dell'art. 569-bis, comma 5, c.p.c.

Con la presente, si autorizza formalmente la S.V. a depositare la proposta presso la Cancelleria del Tribunale di Imperia, quale allegato all'istanza di vendita diretta ex art. 568-bis c.p.c.

Si allegano:

- 1) documento d'identità dell'offerente;
- 2) copia della disposizione di bonifico effettuato a titolo di cauzione.

In fede.