

TRIBUNALE DI IMPERIA

N. R.G.E. 108/2018 RGE

AVVISO DI VENDITA A PREZZO RIDOTTO

Il Professionista Delegato Avv. Roberta POLITI, con studio in Sanremo Via Feraldi, 6
Vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Martina Badano del 10.10.2019 e l'ordinanza del
26.09.2025
Visti gli artt. 591 bis, 571 e 576 C.P.C.

AVVISA

che in data 1 luglio 2026 ore 15.00, in modalità telematica sincrona pura, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO DEI SEGUENTI IMMOBILI

Indicazioni e notizie ex art. 30 e art. 46 D.P.R. n. 380/2001 e 40 Legge n. 47/1985 e successive modificazioni (come da perizia):

LOTTO UNICO – Piena proprietà – 1 luglio 2026 ore 15.00 –

Composto da:

- **Appartamento** sito in Ventimiglia, Via Gianchette n. 14, censito al NCEU del suddetto Comune al Foglio 63 mapp. 483 Sub.5, Piano 1, Cat. A/3, Cl.1 – vani 4,5, R.C € 490,63. E' composto da n. 2 camere da letto, soggiorno cucina, bagno oltre il balcone; per una superficie totale dei soli vani abitabili pari a mq 55,60 netti (oltre balcone).

La sola cucina ha accesso diretto al balcone tramite porta-finestra, le altre stanze sono invece dotate di finestra.

I serramenti esterni hanno buone caratteristiche di manutenzione, presentano apparentemente buone caratteristiche energetiche ed acustiche, in quanto realizzati in alluminio-legno di buon spessore e con vetri doppi separati da camera isolante.

Gli stessi serramenti esterni hanno come sistema oscurante persiane in alluminio con lamelle orizzontali, del tipo alla Genovese, anch'esse con buone caratteristiche di mantenimento.

Il portoncino di ingresso, è del tipo blindato con chiusura di sicurezza e di buone finiture estetiche.

La pavimentazione esterna del balcone risulta essere del tipo economico, ma, senza alcun problema apparente di necessaria manutenzione. Le soglie dei serramenti esterni sono in marmo bianco con venature.

L'appartamento ha installata sul balcone, una tenda parasole a montanti verticali in alluminio. Riscaldamento autonomo.

L'immobile pignorato è occupato.

VINCOLI (come da perizia):

Prezzo base della vendita **senza incanto** **LOTTO UNICO** Euro 77.475,00

Offerta minima (Prezzo base - 1/4): Euro 58.106,25#

Aumento minimo in caso di gara: Euro 1.000,00#

Caucione non inferiore al 10% del prezzo offerto

Termine per la presentazione dell'offerta: 30 giugno 2026 ore 12.00

Nominato Custode Giudiziario "IFIR Ponente srl" Via XXV Aprile Imperia, Tel 0183/682138, email visiteimmobili@ifirponente.it, cui ci si potrà rivolgere per visionare l'immobile.

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. disponibile per la consultazione sui siti internet www.tribunale.imperia.it e www.astalegale.net e sul Portale Vendite Pubbliche.

Si precisa che le notizie di cui sopra sono comunque da ritenere insufficienti e in caso di insufficienza di tali notizie o fattispecie, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46 comma 1 del citato D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40, secondo comma della citata legge n. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del detto D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40 sesto comma della citata legge n. 47/1985.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

1) Le offerte di acquisto corredate da bollo telematico dovranno essere presentate entro la data e l'ora sopra indicate dovranno essere presentate in via telematica mediante il modulo ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite il portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it;

2) 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" (nonchè sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'interno della sezione Documenti, sotto la voce "Portale delle vendite Pubbliche"). Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta quindi, onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile che il soggetto che presenta l'offerta inizi il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Assistenza per la presentazione dell'offerta telematica: 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 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

3) L'offerta deve contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza o 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). In caso di mancata indicazione della residenza o del domicilio, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Imperia. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e ove si intenda escludere il bene dalla comunione legale è necessario allegare la dichiarazione prevista dall'art. 179 uc cc. Se l'offerente, è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare, in caso di offerta presentata da società o altro 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;

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

- c) l'indicazione del prezzo offerta che potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato, purchè nei limiti di un quarto come da offerta minima sopra indicata;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a sessanta (60) giorni dalla data di aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

4) All'offerta dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità e fotocopia codice fiscale dell'offerente, (del legale rappresentante in caso di persona giuridica con visura camerale aggiornata) e, se soggetto diverso, anche del presentatore della busta telematica, nonché, la copia della ricevuta del bonifico bancario effettuato sul conto corrente della procedura intestato a Tribunale di Imperia **IBAN IT78 T010 3010 5000 0000 0554 855** per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo cauzione, che sarà restituita in caso di mancata aggiudicazione e 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. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il bonifico dovrà contenere la descrizione "versamento cauzione". Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

Nel caso in cui il "presentatore" della busta telematica sia soggetto diverso dall'offerente, occorrerà anche allegare procura speciale notarile o autentica da notaio conferita dall'offerente al presentatore per la presentazione della busta telematica e la partecipazione all'asta.

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.

6) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettati a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato al delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese, e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

7) Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8), 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 sopra indicato.

8) In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

9) Le offerte saranno esaminate, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita. Gli offerenti parteciperanno all'asta collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso. Nelle tre ore precedenti all'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il Portale invierà a coloro che hanno presentato offerta in via telematica ed all'indirizzo PEC utilizzato per inviare l'offerta, le credenziali per accedere al portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avviso delle operazioni di vendita.

10) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questo avviso. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base sopra indicato, essa è senz'altro accolta.

Se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tale caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di centoventi secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuale modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'esame delle offerte a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Le offerte in aumento effettuate dai partecipanti connessi al portale saranno rese visibili agli altri offerenti. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quanto 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 la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

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

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

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

12) 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.

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

14) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, 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, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

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

16) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli

dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

ULTERIORI INFORMAZIONI

a) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura: Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

b) La vendita forzata 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, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto della valutazione del bene.

c) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica nel decreto di trasferimento;

d) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le misure ipotecarie e catastali.

e) L'immobile viene comunque venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura del Professionista delegato e a sole spese vive a carico della procedura.

f) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono comunque a carico dell'aggiudicatario e le spese relative all'attività del professionista delegato che il DM 227/2015 pone a suo carico saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate nel termine previsto per il saldo prezzo.

Sanremo, 02/03/2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Roberta Politi