ANGELO FRANZA
30/03/2026 16:48:45 UTC+0200

**TRIBUNALE DI IMPERIA**

**Procedura esecutiva n. 146/2022 R.G.Es.Im.**

Giudice dell'esecuzione Dr.ssa MARTINA BADANO

**AVVISO**

**DI FISSAZIONE VENDITA TELEMATICA DI IMMOBILI SENZA INCANTO**

*******

**IL DELEGATO ALLA VENDITA**

**Avv. ANGELO FRANZA**

- Vista l'ordinanza di delega del G.E. del 22.05.24 comunicata il 23.05.24;
- Vista l'ordinanza di delega del G.E. del 26.05.2025 comunicata 26.05.25 resa all'esito della rideterminazione del prezzo di base d'asta;
- Visti gli artt. 591 bis, 570, 571 e 576 C.P.C. nonché l'art. 24 del D.M. 32/2015;

**AVVISA**

che gli immobili pignorati oggetto della presente procedura verranno posti in vendita mediante

**ASTA TELEMATICA**

**CON MODALITA' SINCRONA PURA**

secondo le seguenti modalità e tempistiche:

**Entro le ore 12:00 del giorno 14 luglio 2026** ogni offerente dovrà provvedere tassativamente a far pervenire bonifico irrevocabile sul Conto Corrente acceso presso Istituto Monte dei Paschi di Siena, Filiale di Imperia, intestato a:

"***Tribunale di Imperia R.G.E. 146/2022 IMM***"

**IBAN: IT67Y0103010500000000652413**

di un importo (al netto delle spese bancarie) pari almeno al 10% del prezzo offerto per ciascun Lotto della presente procedura alla cui Asta intenda partecipare. Nella causale dell'ordine di bonifico dovranno essere precisati la dicitura **"versamento cauzione"**, i dati anagrafici dell'ordinante ed il Lotto a cui il bonifico si riferisce. In caso di partecipazione all'Asta per più Lotti si dovranno eseguire bonifici distinti per ogni Lotto. **Fatta avvertenza che la cauzione costituita con bonifico si riterrà versata solamente se l'importo**

ANGELO FRANZA
30/03/2026 16:48:45 UTC+0200

**risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte sopra indicato.** Il mancato accredito del bonifico determinerà la nullità dell'offerta e l'offerente non avrà diritto ad alcun rimborso delle spese e/o oneri sostenuti. La copia contabile dell'ordine di bonifico dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta, la quale dovrà essere depositata nel termine di seguito indicato.

**Entro le ore 12:00 del giorno 14 luglio 2026**,l'offerente dovrà provvedere ad inoltrare **in via telematica** - per il tramite del portale www.spazioaste.it, una 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. Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, 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 dovrà essere firmata digitalmente prima dell'invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero. Il Ministero della Giustizia mette a disposizione il Manuele Utente contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Il manuale è scaricabile direttamente dalla pagina iniziale del modulo web ministeriale "Offerta Telematica" (nonché sul portale dei servizi telematici del ministero all'interno della sezione documenti sotto la voce "Portale delle Vendite pubbliche"). Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta 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 pec per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

ANGELO FRANZA
30/03/2026 16:48:45 UTC+0200

Per ogni domanda dovrà essere stata previamente assolta l'imposta di bollo di € 16,00 in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

***

**Predisposizione ed invio dell'offerta**

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati devono far pervenire la documentazione necessaria alla partecipazione alla vendita, in via telematica, seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente all'interno del portale www.spazioaste.it e infra meglio specificate.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il 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.

**Le offerte presentate sono IRREVOCABILI**. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

**PRECISAZIONI**

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla Legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra specificato, **personalmente o a**

ANGELO FRANZA
30/03/2026 16:48:45 UTC+0200

**mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 579 c.p.c.** L'offerente è quindi colui che formula l'offerta mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive ed invia l'offerta. Pertanto:

- **L'offerente che intenda partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono),** dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria; dovrà, quindi, munirsi di indirizzo pec e di firma digitale.
- **Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono),** il presentatore, ai sensi dell'art 571 c.p.c., potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale (*art. 571 c.p.c. I comma: ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art 579 ultimo comma).* La procura deve essere redatta nelle forme **dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata** e può essere allegata anche in copia per immagine ex art. 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15.
- **Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente:**

1. **Se uno degli offerenti provvede a firmare ed inviare telematicamente l'offerta, gli altri offerenti dovranno rilasciare procura speciale** (*redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autentica e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art.12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15)* **all'offerente presentatore ai sensi dell'art 12 comma 5 ultimo periodo D.M. 32/15;**
2. **Se nessuno degli offerenti è in grado di firmare e trasmettere l'offerta, allora tutti gli offerenti dovranno rilasciare procura speciale** *(redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autentica e che può essere allegata anche in copia per*

ANGELO FRANZA
30/03/2026 16:48:45 UTC+0200

*immagine ex art.12 comma 4 quarto periodo d.m. 32/15)* **ad un procuratore legale (avvocato) sempre ai sensi dell'art 571 c.p.c.**

- In alternativa la procura potrà essere rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta certificata per la vendita telematica **allorquando quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta** (*ciò a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art 12 comma 4 e dell'art 13 del d.m 32/15)* **sarà concretamente operativa.**

Il presentatore – titolare della pec ordinaria – compilato il modulo web "offerta telematica" firma il file XML dell'offerta completa di tutti gli allegati (il file prenderà la forma di "Offertaintegrale.xml.p7m"). A questo punto il modulo web "offerta telematica" elabora i dati inseriti dal presentatore e salva l'offerta, temporaneamente, in un'area riservata. **Il modulo web "offerta telematica" rende, quindi, disponibile la busta dell'offerta in formato zip.p7m (es. "offerta1234567.zip.p7m") e la invia al presentatore tramite email. Detta email contiene "URL" e chiave di accesso che consentono al presentatore di recuperare e scaricare nei download l'offerta telematica completa (in formato zip.p7m). Il file – in formato zip.p7m- dovrà essere inviato nei termini previsti al Ministero tramite pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. SI raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.**

**L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

***

**Versamento della cauzione**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla presente procedura le cui coordinate sono indicate nella precedente sezione.

ANGELO FRANZA
30/03/2026 16:48:45 UTC+0200

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato nel termine indicato sempre nella precedente sezione (ossia almeno 5 giorni lavorativi prima del termine ultimo 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" i dati anagrafici dell'ordinante ed il Lotto a cui il bonifico si riferisce. In caso di partecipazione all'Asta per più Lotti si dovranno eseguire bonifici distinti per ogni Lotto.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

***

**Assistenza**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi o ancora al numero 02/80030021.

***

**CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA**

**Le offerte di acquisto** sono:

- **irrevocabili**, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.;
- **inefficaci** se pervengono oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, 3° c.p.c., e/o se sono inferiori di oltre un quarto al prezzo determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. o se gli offerenti non prestano cauzione con le modalità stabilite dal presente avviso ovvero in misura inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.
- **Inammissibili** se non sono conformi a quanto disposto nell'**ordinanza di vendita delegata del G.E.** e indicato nell'avviso di vendita.

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

**- A -**

ANGELO FRANZA
30/03/2026 16:48:45 UTC+0200

**Apposita domanda per offerta senza incanto** rispetto alla quale deve essere stata assolta l'imposta di bollo nella misura di € 16.00 in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it tramite il sevizio "pagamento di bolli digitali" tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

***

**Tale domanda dovrà contenere necessariamente:**

- cognome, nome, luogo e data di nascita dell'offerente (persona fisica) o i dati societari (in caso di persona giuridica) ;
- il codice fiscale;
- l'indicazione dello stato civile e, per i coniugati, il regime patrimoniale (in caso di comunione legale dei beni occorrerà indicare i corrispondenti dati anagrafici del coniuge);
- l'indicazione della residenza e/o domicilio, la professione, un recapito telefonico ed in indirizzo di posta elettronica ordinarie e certificata;
- sintetica descrizione e indicazione (dati indentificativi) del bene (Lotto) per il quale si intende partecipare. N.B.: Qualora la vendita riguardi contemporaneamente più beni omogenei tra loro divisi in Lotti separati (ad esempio più box, più posti auto, più cantine, etc. etc.) che vengono staggiti contemporaneamente, l'offerente potrà presentare una sola domanda per tutti i Lotti omogenei dichiarando però di volerne acquistare uno solo. Qualora i beni omogenei avessero valori d'asta differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore d'asta più alto, eventualmente decurtato nella misura di un quarto. In caso di aggiudicazione di uno dei lotti non sarà obbligatorio l'acquisto degli altri;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto (c.d. "prezzo minimo d'asta") al "prezzo base d'asta" indicato nel presente avviso di vendita;

ANGELO FRANZA
30/03/2026 16:48:45 UTC+0200

- Il termine entro il quale l'offerente intende, in caso di aggiudicazione, versare il saldo del prezzo, degli oneri tributari e delle spese e/o oneri accessori. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a giorni 60 (sessanta), ovvero non sia stato indicato alcun termine il versamento del saldo del prezzo, degli oneri tributari e delle spese e/o oneri accessori dovrà essere comunque effettuato **entro giorni 60 (sessanta) dalla data di aggiudicazione;**

- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, degli allegati e dell'ordinanza di vendita del G.E.;**

- l'eventuale richiesta di benefici fiscali con le relative motivazioni

**- B -**

**In caso di persona fisica** si dovrà allegare copia del **documento di identità** valido e del **codice fiscale** dell'offerente; **Se il soggetto è coniugato in regime di comunione legale dei beni,** copia del documento di identità e codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo). Invece, **per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale** è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art 179 ultimo comma c.c. **allegandola all'offerta.**

**In caso di minore di età** l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e si dovrà allegare la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare;

**In caso di interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno** l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno e si dovrà allegare la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare;

**In caso di persona non appartenente all'Unione Europea** dovrà essere allegato copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

**In caso di società o altra persona giuridica,** si dovrà allegare **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; copia del **documento di identità** valido e del **codice fiscale** del legale rappresentante della società medesima o della diversa persona giuridica (offerente) munito dei necessari poteri previsti dall'atto costitutivo o dallo

ANGELO FRANZA
30/03/2026 16:48:45 UTC+0200

statuto; **copia dell'atto costitutivo e dello statuto; copia della visura camerale aggiornata** (risalente a non più di 30 giorni dalla data di presentazione dell'offerta).

**In caso di offerta a mezzo di procuratore legale (avvocato) presentata per persona da nominare ai sensi dell'art. 571 c.p.c.** 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, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa. In difetto l'aggiudicazione si perfezionerà direttamente in capo al procuratore legale; entro il medesimo termine la persona per la quale è stata presentata l'offerta dovrà far pervenire al Delegato alla Vendita i propri documenti anagrafici.

**In caso di soggetto offerente che decida di avvalersi del presentatore, o se l'offerta è formulata da più persone**, si dovrà allegare copia, anche per immagine, della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, come sopra specificato a pagina 3 sotto la voce "precisazioni".

**IN OGNI CASO L'OFFERENTE** ai sensi dell'art. 174 R.D. 18.12.1941, dovrà **dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel circondario nel quale ha sede il Tribunale competente**, in mancanza le comunicazioni gli potranno essere fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Imperia.

**- C -**

**Distinta del Bonifico (documentazione attestante il versamento / copia contabile)** dell'importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, (da imputarsi a titolo di **cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto**) eseguito sul conto corrente della procedura nel termine sopraindicato. Sulla distinta dovrà figurare il numero di CRO o altro numero identificativo bancario.

**- D -**

**Ricevuta del pagamento** dell'imposta di bollo di € 16,00 per ogni domanda di partecipazione alla vendita.

ANGELO FRANZA
30/03/2026 16:48:45 UTC+0200

*******

Il giorno **15 luglio 2026 alle ore 16:30** si procederà all'apertura delle Buste Elettroniche pervenute al sottoscrivente Delegato alla Vendita per il tramite del portale www.spazioaste.it. Verranno, quindi, individuate le offerte valide ed efficaci.

Coloro che hanno formulato l'offerta partecipano collegandosi al Portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del Portale stesso; le offerte presentate saranno esaminate attraverso il Portale e rese visibili agli offerenti presenti tramite il predetto Portale.

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

- **La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:**

In caso di **ASSENZA DI OFFERTE VALIDE:**

- Qualora non siano state depositate nemmeno istanze di assegnazione da parte dei creditori, si chiuderà l'asta in vista, se ne ricorrono i presupposti, dell'emissione di un nuovo Avviso di Vendita in conformità a quanto disposto nell'Ordinanza di Delega.

- In caso di **UNICA OFFERTA VALIDA (ex art. 572 cpc)**

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.**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta **una offerta unica inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base,** si provvederà come segue:

- qualora specifiche e concrete circostanze (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, **anche in presenza di istanze di assegnazione ex art 588 cpc**, che si proceda

ANGELO FRANZA
30/03/2026 16:48:45 UTC+0200

ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora **NON** sussistano tali specifiche e concrete circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art 588 cpc, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche e concrete circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art 588 cpc, il bene è aggiudicato all'unico offerente.
- **In caso di pluralità di offerte (art. 573 cpc)**

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 **2 minuti** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

La gara - **che si svolgerà con la modalità telematica della vendita sincrona pura** - 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.

ANGELO FRANZA
30/03/2026 16:48:45 UTC+0200

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 la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto anzitutto del prezzo offerto ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità. **Qualora non sia possibile individuare una offerta più vantaggiosa, si procederà alla aggiudicazione a colui che avrà depositato l'offerta per primo.**

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

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa ovvero depositata per prima, sia **inferiore al prezzo base** si procederà come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art 588 cpc, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art 588 cpc, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente ovvero all'offerta più vantaggiosa ovvero all'offerta depositata per prima.

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

ANGELO FRANZA
30/03/2026 16:48:45 UTC+0200

originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

- Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo **dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione**, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;
- L'ordine di bonifico in restituzione delle cauzioni versate da coloro che, avendo partecipato all'Asta con modalità telematica, non risulteranno essere aggiudicatari del Lotto verrà disposto entro il giorno **22 luglio 2026**. Si precisa che il deposito cauzionale è improduttivo di interessi e che la sua restituzione avverrà mediante bonifico bancario sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria Domanda di partecipazione all'Asta Telematica. I costi di tale bonifico verranno addebitati all'offerente e, quindi, decurtati dalla stessa cauzione versata.
    - salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; **si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita**, fatta avvertenza che **si applicherà il disposto di cui all'art. 580 secondo comma c.p.c.;**
    - 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 atti attinenti alle operazioni di gara), previo pagamento dei diritti di cancelleria.

*******

**CONDIZIONI GENERALI**

ANGELO FRANZA
30/03/2026 16:48:45 UTC+0200

Tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti, 576 e seguenti del C.P.C., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dall'**Avvocato Delegato ANGELO FRANZA presso il suo studio in Via Aprosio n. 16 di Ventimiglia (IM)**;

L'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 DPR 06 giugno 2001 n. 380), a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, e come descritto nella PERIZIA del CTU (di cui tutti i partecipanti all'asta per il solo fatto di aver presentato la domanda dichiarano implicitamente di aver preso visione), con tutti i diritti, pertinenze, ragioni ed azioni, comproprietà, accessioni, le servitù attive e/o passive esistenti, anche se non indicate, con tutte le formalità (iscrizioni, trascrizioni, annotamenti, ecc.) pregiudizievoli risultanti dal fascicolo d'ufficio, di cui gli interessati possono prendere visione presso detto studio legale 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.

**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; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

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

ANGELO FRANZA
30/03/2026 16:48:45 UTC+0200

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura, **salvo diverso avviso.**

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet www.tribunale.imperia.it e www.astalegale.net, ferma restando la pubblicità sul portale nazionale delle vendite pubbliche **(P.V.P.)** prevista dall'art. 161 quater disp. att. c.p.c.;

**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 Delegato alla vendita provvederà a limitare il versamento alla parte del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti secondo quanto stabilito dall'art. 585 secondo comma c.p.c.;

**Richiesta ex art 41 T.U.B**. 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.

ANGELO FRANZA
30/03/2026 16:48:45 UTC+0200

**Richiesta di contratto bancario di finanziamento**: qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo del prezzo intenda fare 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. Le somme dovranno essere erogate dall'Istituto mutuante, entro il termine previsto per il saldo del prezzo, direttamente dall'istituto mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura. L'aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare al Delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. In conformità a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. il Conservatore dei Registri Immobiliari trascriverà il decreto di trasferimento unitamente all'iscrizione di ipoteca. Di tutto ciò verrà fatta menzione nel decreto di trasferimento. In caso di revoca dell'aggiudicazione e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta scritta con atto ritualmente depositato in Cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravi di spese di procedura;

**Cauzione**: le somme depositate per cauzione saranno rimborsate al termine della gara agli aventi diritto non aggiudicatari. In caso di inadempimento totale o solo parziale delle formalità di cui al presente avviso, il Delegato alla Vendita, previo provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, tratterrà la cauzione titolo di multa ai sensi degli articoli 574 u.c. e 587 c.p.c.;

**Saldo del prezzo, delle spese e dei compensi al 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 di pertinenza della procedura esecutiva, nel termine massimo di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, ovvero, entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, nell'ipotesi in cui il termine non sia stato indicato dall'offerente o sia stato indicato in misura superiore a 60 (sessanta) giorni, il

ANGELO FRANZA
30/03/2026 16:48:45 UTC+0200

versamento del saldo del prezzo dovrà essere, comunque, effettuato entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione.

- **Unitamente al saldo del prezzo dovranno essere versati** gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene (imposta di registro, ipotecaria, catastale, etc. etc.) nonché i compensi spettanti al Delegato alla Vendita (per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e cancellazione delle formalità pregiudizievoli). Sarà cura del Delegato alla vendita comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'importo di quanto dovuto. A tal fine l'aggiudicatario dovrà indicare al Professionista Delegato un numero di telefono per un contatto diretto oltre alla casella di posta elettronica certificata sulla quale verranno indirizzate le comunicazioni inerenti alla presente procedura.

Gli oneri tributari e le 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 versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

**Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (a titolo di saldo del prezzo, di oneri e/o compensi e/o spese accessorie) comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione ai sensi degli artt. degli articoli 574 c.p.c. È fatta salva l'applicazione dell'art. 587 c.p.c. secondo comma, artt. 176 e 177 disp. Att. Cpc.**

**Attestato di prestazione energetica –** Se e per quanto possa occorrere, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 come modificato dal D. Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311, nonché della LEGGE REGIONALE LIGURIA N 22 DEL 29 MAGGIO 2007 come modificata dalla LEGGE REGIONE LIGURIA n. 14 del 06 giugno 2008, le parti, interessate all'aggiudicazione dei beni pignorati, sono espressamente avvertite dall'Avvocato delegato che dovranno, **prima della presentazione dell'offerta:**

1) visitare ed ispezionare i beni pignorati, al fine di valutare la prestazione energetica di quanto pignorato (climatizzazione invernale,

ANGELO FRANZA
30/03/2026 16:48:45 UTC+0200

climatizzazione estiva, acqua calda per usi igienici e sanitari, impianti di illuminazione artificiale, ecc.), precisando che **nella presente procedura l'APE NON è depositata** rivolgendosi, se del caso, al C.T.U. che ha redatto la perizia di stima;

2) accettare di voler acquistare quanto pignorato nello stato in cui ora si trova;
3) manlevare l'Avvocato Delegato, la parte esecutata ed il creditore procedente da qualsiasi responsabilità a riguardo.

**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 Via XXV Aprile n. 130 (18100) Imperia (IM) – mail: immobiliari@ifirponente.it – tel. 0183682138.

**Pubblicità'** – Del presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c. 3 C.P.C. verrà data pubblicità mediante:

- **pubblicazione di estratto**, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine, per la presentazione delle offerte, sul giornale **"La Riviera"** e sulla rivista free press **"Newspaper Aste – Tribunale Imperia"** nonché sui seguenti portali www.sanremonews.it, www.montecarlonews.it, nonché la pubblicazione tramite la campagna Social Media Marketing;
- **inserzione**, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c., almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito internet del Tribunale di Imperia www.tribunaleimperia.it e sul portale nazionale www.astalegale.net
- **pubblicazione sul Portale del Ministero della Giustizia in un'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c. così come modificato dall'art. 13 comma 1 lett. b) n. 1 del D.L. 27 giugno 2005 n. 83 convertito con modificazioni dalla**

ANGELO FRANZA
30/03/2026 16:48:45 UTC+0200

**Legge 6.08.2015 n. 132, divenuta obbligatoria a partire dal 20 Febbraio 2018 a seguito della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana delle specifiche tecniche ex art. 161 quater Disp. Att. c.p.c. riguardanti il Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.)**

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

**NON VI SONO CREDITORI IPOTECARI ISCRITTI E NON INTERVENUTI**

**SI PRECISA CHE GLI IMMOBILI SONO POSTI IN VENDITA NELLE CONDIZIONI DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVANO COME MEGLIO DESCRITTI NELLA PERIZIA DI STIMA E INTEGRAZIONI DI CUI LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA VALE COME IMPLICITA DICHIARAZIONE DI INTEGRALE CONOSCENZA ED ACCETTAZIONE, CON ESPRESSA MANLEVA DELL'AVVOCATO DELEGATO ALLA VENDITA DA OGNI FORMA DI RESPONSABILITA'**.

*******

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**POSTI IN VENDITA**

**LOTTO UNICO**

**il diritto della piena ed esclusiva proprietà su**

**IMMOBILI** siti in **Comune di CASTEL VITTORIO (IM) Via Vittorio Emanuele n. 66** e precisamente:

**Abitazione** la cui unità immobiliare si affaccia sulla strada pedonale Via Vittorio Emanuele, si sviluppa su cinque livelli; seminterrato, piano terra, piano primo, secondo, e terzo (sottotetto) collegati da una scala interna posta dietro il muro della facciata su strada. Gli altri affacci sono disposti sulla parete opposta che prospetta verso valle.

L'unità immobiliare è posta al piano S1 - T - 1 - 2 - 3. Identificazione catastale: foglio 17 particella 459 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1,

ANGELO FRANZA
30/03/2026 16:48:45 UTC+0200

consistenza 92 mq, rendita 127,82 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele, 66, piano: S1/T - 1/2 - 3, (Visura n. T201014 del 13/4/2023), derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Chiesa, via Vittorio Emanuele, Proprietà terzi, distacco verso valle.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Trattasi di un edificio di remota costruzione, sicuramente ante 1942, la struttura è in muratura di pietra, gli impianti tecnologici sono inesistenti, gli intradossi dei solai e le pareti denunciano anni di incuria e di abbandono e le infiltrazioni dal sistema di scarico delle acque meteoriche, oltre ad aggravarne lo stato di degrado, potrebbero compromettere gravemente le parti strutturali dell'edificio.

Le dette infiltrazioni hanno provocato copiose infiltrazioni nell'immobile limitrofo con rigonfiamenti e distacchi dell'intonaco dai soffitti con ampie porzioni già crollate, macchie, disgregazioni e distacco dell'intonaco dalle pareti, diffuso sviluppo di muschi e licheni sulle superfici murarie, problematiche che hanno fatto scattare l'interdizione all'utilizzo dell'appartamento da parte dei Vigili del Fuoco (Rel. 3238 del 09/9/2024).

**OCCUPAZIONE:** - Dalla relazione in atti il fabbricato ad uso abitativo risulta libero; l'immobile versa in totale stato di abbandono.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**che resteranno a carico dell'acquirente**:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

**che saranno cancellati a cura della procedura**:

- **Iscrizioni**:

ANGELO FRANZA
30/03/2026 16:48:45 UTC+0200

ipoteca volontaria, stipulata il 05/05/2010 a firma di notaio Angelo Marzi ai nn. 60576/22391 di repertorio, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00. Durata ipoteca: 25 anni

- **Pignoramenti e sentenze di fallimento**:

pignoramento, stipulata il 15/10/2022 a firma di Tribunale di Imperia ai nn. 2420/2022 di repertorio, trascritta il 05/12/2022 a Imperia ai nn. 13209/10723, a favore del creditore procedente, contro l'esecutato, derivante da verbale di pignoramento immobili

- Altre trascrizioni: Nessuna.
- Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

**PROVENIENZA**: gli immobili sono pervenuti in capo all'esecutata in forza di denuncia di successione (dal 22/08/2014), trascritto il 03/11/2022 a Imperia ai nn. 11881/9653.

Si segnala accettazione di eredità con beneficio di inventario del 22/4/2014 n. di repertorio 1045 Tribunale di Imperia.

**MENZIONI URBANISTICHE** (ai sensi dell'art. 40 della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e dell'art 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche e/o integrazioni) Dalla perizia del C.T.U. depositata in atti - alla quale si fa riferimento e rinvio ricettizio per ulteriori notizie – risulta quanto segue:

L'immobile risulta edificato in epoca anteriore al 1942 e agli atti del comune non vi sono istanza edilizie che lo riguardano.

L'immobile censito nel comune di Castel Vittorio, foglio 17, mappale 459 sub 5.

Sulla conformità edilizia (normativa di riferimento: dPR 380/01) l'immobile risulta: Fabbricato realizzato anteriormente il 1942.

ANGELO FRANZA
30/03/2026 16:48:45 UTC+0200

Sulla conformità catastale, sono state rilevate le seguenti difformità: al primo piano non risulta la parete di divisione della camera e non risulta indicata la finestra verso strada, le altezze indicate in planimetria (piano S1, PT e piano sottotetto) non corrispondono a quelle rilevate. (normativa di riferimento: procedura Do.C.Fa.) L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.
Costi di regolarizzazione:
Corretta rappresentazione grafica (pratica Do.C.Fa.): €.800,00
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.
La regolarizzazione può essere effettuata mediante pratica Do.C.Fa. effettuando una corretta rappresentazione grafica.

**CONFORMITÀ URBANISTICA: nessuna difformità.**

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: nessuna difformità.**

**PREZZO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**Prezzo base: € 10.968,75**
(quattordicimila seicento venticinque euro)

**Offerta minima ex art. 571 c.p.c.: € 8.226,56**
(diecimila novecento sessantotto euro /settantacinque cent.)

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

**Cauzione**: pari almeno al 10% del prezzo offerto

**NOTA BENE**
Per maggiori e più dettagliate informazioni, gli interessati potranno rivolgersi al custode Istituto **Vendite Giudiziarie IFIR Ponente S.r.l.** con sede in Via XXV Aprile n. 130 (18100) Imperia (IM) – mail: immobiliari@ifirponente.it – tel. 0183682138 o allo Studio dell'Avvocato Delegato Angelo Franza con studio in

Via Aprosio n. 16 di Ventimiglia (IM), (Telefono 0184-34148) aperto esclusivamente il **giovedì dalle ore 16 alle 18.**

Ventimiglia (IM), 30 marzo 2026.

**IL DELEGATO ALLA VENDITA**

Avv. **ANGELO FRANZA**

ANGELO FRANZA
30/03/2026 16:48:45 UTC+0200