



TRIBUNALE DI IMPERIA EX SAN REMO

Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari

R.G.E 84/2013 +84/2016

G.E DOTT.SSA MARTINA BADANO

PRIMO AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI SENZA INCANTO

Il professionista delegato Avv Donato Ivo TIRI, delegato nella procedura per le operazioni di vendita, con studio in Taggia (IM) Via Stazione n. 51, tel. 018443465, indirizzo e-mail ivo@studiotiri.com ed indirizzo PEC donatoivotiri@pec.avvocatisanremo.it

- vista l'ordinanza di delega del G.E. del 18 febbraio 2026 ;
- vista l'ultima perizia di integrazione ed aggiornamento datata 18 gennaio 2026 e resa agli atti dal C.T.U. Architetto Daniela DEL TORDELLO nominato dal G.E. comprensiva degli allegati che si richiamano integralmente;
- visti gli articoli 591 bis, 571 e 576 c.p.c.;
-

AVVISA

che gli immobili pignorati oggetto della presente procedura verranno posti in

VENDITA SENZA INCANTO

il **05 agosto 2026** alle ore **15.00** in modalità telematica sincrona
pura.

* * * * *

TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

il giorno **03 agosto 2026** alle ore **12:00**.

* * * * *

PREZZO DI VENDITA SENZA INCANTO

Prezzo base: € 965.000,00 (novecentosessantacinquemila//00)

Offerta minima: € 723.750,00 (settecentoventitremilasettecentocinquanta//00)

Rilancio minimo: € 12.000,00 (dodicimila//00)

Importo cauzione: 10% del prezzo offerto

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

LOTTO UNICO

Piena proprietà di compendio immobiliare sito in Sanremo, Strada San Lorenzo n. 130, costituito da fabbricato isolato con area pertinenziale esclusiva, sviluppato su più livelli e catastalmente suddiviso in quattro subalterni, oltre ad area esterna pertinenziale.

Il lotto comprende:

Subalterno 1: unità immobiliare ad uso abitativo;

Subalterno 2: unità immobiliare censita come magazzino (C/2), costituisce di fatto parte integrante dell'alloggio al piano terra con il Sub 1

Subalterno 3: autorimessa (C/6);

Subalterno 4: unità immobiliare ad uso abitativo sviluppata su piano terra e piano sottotetto, collegati internamente da scala, con locali accessori, terrazzi e giardino esclusivo;

Area esterna pertinenziale: rampe di accesso, piazzali, scale esterne e giardino, per una superficie complessiva di circa 1.000 mq.

Il tutto, in oggi, così descritto:

- immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sanremo(IM), al Foglio 37, Particella 1537, Subalterno 1, Zona Cens. 1, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 6 vani, Rendita € 650,74;
- immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sanremo(IM), al Foglio 37, Particella 1537, Subalterno 2, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 10, Consistenza 40 mq, Rendita € 107,42;
- immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sanremo(IM), al Foglio 37, Particella 1537, Subalterno 3, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 39 mq, Rendita € 207,46;
- immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sanremo(IM), al Foglio 37, Particella 1537, Subalterno 4, Zona Cens. 1, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 8 vani, Rendita € 1.322,13

Per ogni migliore dettaglio è disponibile la perizia tecnica.

STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

Per ogni ulteriore informazione è a disposizione il Custode giudiziario.

PROVENIENZE

Attuale proprietario: come da perizia, l'immobile pignorato risulta essere di piena proprietà degli esecutati.

Precedenti proprietà: come da perizia, dall'esame della documentazione agli atti e dalla verifica effettuata dal tecnico incaricato di redigere la perizia di stima, si è risaliti alla provenienza dell'immobile fino al ventennio precedente.

PRATICHE EDILIZIE

Con nota del **08/07/2011**, il Dirigente del Settore Territorio segnalava che, a seguito di indagini di polizia giudiziaria e foto aeree, erano emerse **difformità edilizie** nel fabbricato autorizzato con permesso di costruire n. 953/2001.

In data **21/07/2011**, sopralluogo del Settore Territorio – Edilizia Privata – Controlli, ha accertato che i

vevano realizzato, in totale difformità dal permesso:

- piscina e tettoia;
- locale di servizio igienico sotto la tettoia;
- trasformazioni interne del sottotetto in unità abitativa con tramezzature;
- muri di contenimento e sistemazioni esterne difformi;
- mancato interrimento del piano seminterrato, computato volumetricamente.

Successivamente:

- **30/08/2011** – ingiunzione di demolizione (Ord. n. 544/2011);
- **02/12/2012** – presentazione istanza di Accertamento di Conformità,

respinta;

- **30/05/2014** – seconda ordinanza di demolizione (Ord. Dir. n. 310/2014);
- il Comune accertava la mancata ottemperanza agli ordini demolitori.

Decorso il termine di 90 giorni senza ottemperanza, l'Amministrazione comunicava l'acquisizione al patrimonio comunale **ex lege**, pur in assenza di trascrizione nei Registri Immobiliari.

Poiché al momento delle verifiche di prassi nessuna trascrizione risultava effettuata, la sottoscritta chiedeva chiarimenti sulla reale incidenza dell'acquisizione sul bene, in particolare sulle porzioni integrate nel fabbricato principale.

Il Comune rispondeva che:

- l'acquisizione opera automaticamente **ex lege**, riguardando solo le parti con

autonomia funzionale;

- la mancata trascrizione non incide sull'effetto acquisitivo;
- il fabbricato principale e le parti non autonome non sono acquisiti.

Determinazione Dirigenziale n. 3080/2025

Ulteriori richieste di delucidazioni e incontri interlocutori con l'Ufficio Infrazioni del Comune di Sanremo portarono alla formulazione, da parte dello stesso, della

Determinazione Dirigenziale n. 3080/2025, immediatamente esecutiva, avente ad oggetto:

- rideterminazione dell'area da acquisire;
- esclusione dal computo degli abusi non autonomi (es. piano seminterrato conforme alla L.R. 24/2001);
- limitazione dell'acquisizione a piscina e tettoia;
- definizione di obblighi demolitori a carico dell'aggiudicatario;
- esclusione dell'interesse pubblico all'acquisizione dell'area abusiva.

La Determinazione prevede che:

- le opere abusive siano demolite dall'aggiudicatario;
- la demolizione e il ripristino concludano l'iter sanzionatorio;
- il Comune eserciti vigilanza sull'esito dell'operazione;
- l'avviso di vendita specifichi l'obbligo di demolizione entro 60 giorni dal decreto di trasferimento;
- le opere abusive non generino valore economico e costituiscano solo onere a carico dell'aggiudicatario.

Come da perizia, l'immobile è stato interessato da diversi provvedimenti.

e da ultimo dalla Determinazione Dirigenziale del Comune di Sanremo n. 3080/2025, si prega di leggere perizia Arch Daniela Del TORDELLO pag. 2 e segg

SITUAZIONE URBANISTICA

Come da perizia, trattasi di villa in zona residenziale di Sanremo, con alcune opere da rimuovere quale tettoia piscina etc per un costo calcolato dal Ctu in Euro 35.000, giusta Determinazione 3080/2025 vedasi pag 46 e segg CTU.

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ' CATASTALE

Come da perizia di stima, l'immobile risulta **NON CONFORME**.

La planimetria catastale del subalterno 1 corrisponde sostanzialmente allo stato di fatto dal punto di vista distributivo; tuttavia, non corrisponde la destinazione d'uso dell'ambiente indicato come cucina, che in realtà è adibito a camera da letto. Inoltre, per la messa in comunicazione con il subalterno 2, che costituisce di fatto la zona giorno comprensiva dell'angolo cottura, tale ambiente assume una funzione differente da quella catastale.

Sulla base delle prassi comunali e delle tariffe ordinarie, i costi complessivi per il cambio di destinazione d'uso possono essere stimati in € 10.904,00, esclusi eventuali lavori edilizi di adeguamento (impianti, requisiti igienico-sanitari, distribuzione interna).

La planimetria catastale del piano terra corrisponde sostanzialmente allo stato di fatto. L'unica difformità riguarda un locale indicato come ripostiglio, ma in realtà utilizzato come bagno; ai sensi delle norme igienico-sanitarie, un bagno non può aprirsi direttamente su una zona soggiorno.

Per quanto riguarda il sottotetto, la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi: sono presenti tramezzi interni che delimitano spazi attualmente utilizzati come camere, in difformità sia nella distribuzione che nella destinazione d'uso.

Dalle verifiche effettuate emerge che il locale sottotetto non presenta i requisiti dimensionali e igienico-sanitari stabiliti dalla normativa regionale vigente per l'abitabilità dei sottotetti, con particolare riferimento all'altezza minima e all'altezza media ponderale previste dalla legge regionale.

Al fine di ripristinare lo stato legittimo dell'immobile, sarà necessario procedere alla demolizione dei tramezzi, con oneri a carico dell'aggiudicatario. Le difformità saranno regolarizzate mediante CILA in sanatoria, seguita dai lavori di adeguamento.

I costi sono stimati in complessivi € 5.586,00.

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ' URBANISTICA

Come da perizia, l'immobile risulta **NON CONFORME**.

Il fabbricato è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. I/723 del 08/04/1998 e successive varianti.

Sub 2 – Cambio destinazione d'uso

L'unità censita come magazzino (C/2) costituisce di fatto parte integrante

dell'alloggio al piano terra con il Sub 1.

È necessario procedere al cambio di destinazione d'uso in sanatoria da magazzino ad abitazione.

Sub 4 – Difformità interne

Piano terra: locale indicato come ripostiglio in planimetria ma adibito a bagno, non conforme alle norme igienico-sanitarie;

Sottotetto: planimetria non corrisponde né allo stato assentito né a quello catastale; tramezzi per camere non legittimi. Non si ritiene assentibile il cambio di destinazione d'uso, in quanto le altezze risultano inferiori ai limiti minimi previsti

dalla normativa regionale; lo spazio deve essere riportato alla destinazione originaria prevista dal progetto, come locale di sgombero.

Opere abusive esterne

All'interno dell'area pertinenziale sono presenti opere abusive (tettoia, manufatti accessori e piscina). L'obbligo di rimozione delle opere e il ripristino dello stato dei luoghi derivano dalla Determinazione Dirigenziale n. 3080 del 10/07/2025 del Comune di Sanremo.

Nota:

Tutte le opere da regolarizzare, inclusi il cambio di destinazione d'uso del Sub 2, le difformità interne del Sub 4 e le opere abusive esterne, sono a carico dell'aggiudicatario.

I costi indicativi riportati in perizia sono già scomputati dal valore di stima.

Altri interventi oggetto di valutazione stimativa: muro di contenimento lato sud e sistema di smaltimento acque nere e grigie non conformi.

Si rimanda alla CTU datata 18 gennaio 2026 a firma Arch Daniela DEL TORDELLO.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO

Come da perizia, l'immobile risulta **CONFORME**.

* * * * *

IN OGNI CASO SI RACCOMANDA DI LEGGERE ATTENTAMENTE LA PERIZIA DI STIMA PRIMA DI PRESENTARE L'OFFERTA DI ACQUISTO.

* * * * *

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, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria **entro 120 giorni** dalla notifica del decreto di trasferimento.

* * * * *

A.P.E.

L'A.P.E. è in fase di redazione.

* * * * *

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Come da perizia, NON risultano vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione delle rimessioni in pristino, specificate nella CTU.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

Come da perizia, il CTU ha rilevato delle formalità che saranno cancellate a cura della procedura:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo ventennale a favore di BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A. -Reg. gen. 11697 - Reg. part. 1832 - Presentazione n. 35 del 23/11/2009;
- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo decennale a favore di BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A. Reg. gen. 11698 - Reg. part. 1833 - Presentazione n.36 del 23/11/2009;
- Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito quinquennale a favore di BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A. Reg. gen. 11757 - Reg. part. 1846 - Presentazione n. 17 del 24/11/2009;
- Decreto di Sequestro Cautelativo del 17/02/2012 n. di repertorio 672/11 della Commissione Tributaria Provinciale di Imperia sugli immobili siti nel Comune di Sanremo: F. 37 particella 1537 sub 1/2/3/4;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/04/2012 n. repertorio 181/2012 del Tribunale di Sanremo sez staccata Ventimiglia;

- Ipoteca giudiziale per atto giudiziario del 19/03/2013 n. repertorio 246 del Tribunale di Treviso sez. distaccata di Montebelluna (TV) a favore Veneto
- Banca Soc. Cooperativa per Azioni con sede in Montebelluna, Reg. generale 4502 Reg. Particolare 412 presentazione n. 25 del 17/05/2013;
- Ipoteca legale per Ruolo (art. 77 del DPR 602 del 1973) atto giudiziario del 19/09/2013 n. repertorio 469/5213 Reg. generale 8148 Reg. Particolare 797 presentazione n. 34 del 24/09/2013;
- Ipoteca legale per Ipoteca esattoriale (art. 77 del DPR 602/1973) atto amministrativo del 11/09/2014 n. repertorio 2013/41867 Equitalia Nord Spa, Reg. generale 6771 Reg. Particolare 673 presentazione n. 9 del 12/09/2014;
- Pignoramento immobiliare derivante da Atto Giudiziario del 13/04/2013 n. di repertorio 510/2013 del Tribunale di Sanremo - Reg. generale n. 4089, Reg. particolare n. 2925, presentazione n. 10 del 07/05/2013.
- Pignoramento immobiliare derivante da Atto Giudiziario del 18/05/2016 n. di repertorio 1125 del Tribunale di Imperia Reg. generale n. 4847, Reg. particolare n. 3708, presentazione n. 32 del 15/06/2016;
- Pignoramento immobiliare derivante da decreto ingiuntivo n. 400 reso dal Giudice di Pace di Sanremo (Atto Giudiziario del 07/01/2010 n. di repertorio 1580/2010) in data 20/11/2010, provvisoriamente esecutivo, non opposto nei termini di legge e notificato il 01/12/2010 Reg. generale n. 2252, Reg. n. 1642, presentazione n. 62 del 11/03/2011.

PER MAGGIORI INFORMAZIONI

relative alla procedura esecutiva possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal **custode giudiziario: IFIR PONENTE S.R.L.**, con sede in Imperia (IM), via XXV aprile n. 130, tel. 0183-682138, indirizzo pec: ifirponente@pec.ifirponente.it, indirizzo e-mail: visiteimmobili@ifirponente.it.

* * * * *

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 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 Donato Ivo Tiri, presso il suo studio in Taggia (IM) Via Stazione, 51.

- ↗ Tutti possono partecipare all'asta ad eccezione del debitore.
- ↗ Tutti i partecipanti alla gara d'asta potranno, entro 20 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, chiedere copia della *log* (trascrizione di tutti gli eventi attinenti alle operazioni di gara) previo pagamento dei diritti di cancelleria previsti.
- ↗ La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- ↗ La vendita avviene a corpo e non a misura, pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- ↗ **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 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.
- ↗ **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.**
- ↗ L'attestazione di prestazione energetica degli immobili è in corso di redazione.
- ↗ Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura.

- ↗ **Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.**
- ↗ La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- ↗ **L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'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 (PVP) prevista dall'art. 161 quater disp. att. c.p.c.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto sono:

- ↗ **IRREVOCABILI** (salvo quanto disposto all'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% (diecipercento) del prezzo offerto; **se mancano i dati anagrafici essenziali dell'offerente.**

* * * * *

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE:

- 1 Le offerte dovranno essere presentate entro la data e l'ora indicata nel presente avviso di vendita e potranno essere presentate **esclusivamente in via telematica**. In ogni caso, tutte le offerte dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara; qualora tale data cada in un giorno festivo ovvero di sabato, **le offerte dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno 03 AGOSTO 2026**. 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”). **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.

In ogni caso **l’offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel circondario nel quale ha sede il Tribunale competente, o in alternativa indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata;** in mancanza le comunicazioni gli potranno essere fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Imperia.

2 Assistenza per la presentazione dell’offerta telematica: gli utenti potranno 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 e 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);

↗ se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (**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., allegandola già 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 prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società o della diversa persona giuridica ed i poteri conferiti all'offerente;

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

c l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo base, **purché nei limiti di un quarto;**

d il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese che **non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 60 dalla data di aggiudicazione;**

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

4 All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta telematica, **UNA COPIA DEL DOCUMENTO DI IDENTITÀ DELL'OFFERENTE**, la copia della ricevuta del bonifico bancario effettuato sul conto corrente della procedura, al seguente codice IBAN: **IT20K0103010500000000709869** intestato a: "RGE N. 84/2013 Tribunale di Imperia ex Sanremo", **per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.** La cauzione costituita con bonifico si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte. **Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato 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 a coloro che non siano 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 comma II c.p.c.

- 6 L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari e spese conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato** incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori e spese sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione e comunque entro il termine di 15 giorni. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.
- 7** Salvo quanto precisato successivamente, 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 corrente della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN dell'Istituto Bancario indicato dal Giudice delle Esecuzioni, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.
- 8** 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 del 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%.** L'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario qualunque somma, sarà considerato **un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto.** 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 delegato 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.

- 9 In caso di **mancato versamento** di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la **decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione e fatta salva l'applicazione dell'art. 587 c.p.c. comma II, artt. 176 e 177 disp. att. c.p.c.**
- 10 Gli offerenti parteciperanno 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 innanzi al professionista delegato. **Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse,** il portale invierà a coloro che hanno presentato l'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'avvio delle operazioni di vendita.
- 11 **Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita del G.E.**
- 12 L'aggiudicatario e/o assegnatario può concordare con il creditore pignoratorio 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 del prezzo secondo quanto stabilito dall'art. 585 secondo comma c.p.c.
- 13 L'aggiudicatario dovrà far pervenire l'eventuale richiesta di benefici fiscali ("prima casa" e/o "prezzo valore") con le relative dichiarazioni. N. B. la richiesta di agevolazione prima casa deve essere corredata – meglio se contestualmente all'offerta – dell'elencazione per esteso di tutti i requisiti e dichiarazioni, come previsti dalla Nota II-bis Art.1 Tariffa parte prima

DPR.131/86 (qui il link: https://def.finanze.it/DocTribFrontend/decodeurn?urn=urn:doctrib::DL:1993-05-22;155_art16).

* * * * *

MODALITÀ' DI DELIBERA SULLE OFFERTE

IN CASO DI OFFERTA UNICA (ART. 572 C.P.C.):

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 **un'unica offerta inferiore nei limiti di un quarto del 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 c.p.c.**, 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 e concrete circostanze ed un creditore **abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art. 588 c.p.c.** 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 c.p.c., **il bene è aggiudicato all'unico offerente.**

IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE (ART. 573 C.P.C.):

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi **nel termine di due 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 connessi al portale saranno rese visibili tramite il portale ai partecipanti medesimi.

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 un'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, l'offerta più alta ovvero l'offerta più vantaggiosa ovvero la offerta 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 c.p.c., 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 c.p.c., 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 c.p.c., **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, **rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.**

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

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare, nella propria domanda di partecipazione, l'istituto di credito mutuante.

Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento 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 da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento. Si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore 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 mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

In ogni caso il professionista delegato, entro due giorni, dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di diserzione ovvero di aggiudicazione allegando tutta la documentazione a supporto, comprensiva dei log generati dal portale delle aste telematiche anche in caso di asta deserta.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita sarà data dal delegato pubblica notizia mediante:

- a pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, della relazione di stima (e degli allegati) sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte; inserimento almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito www.tribunale.imperia.it e sul portale nazionale www.astalegale.net unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima (e degli allegati) redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
- b pubblicazione dell'avviso di vendita per estratto indicante i dati che possono interessare il pubblico, unitamente e cumulativamente ad altre procedure, sulla rivista free press "Newspaper Aste – Tribunale di Imperia", nonché sui servizi previsti dal Pacchetto Digital di Astalegale.net quali il piano di Social Media Marketing, la versione digitale del Newspaper Aste del Tribunale di Imperia e la vetrina permanente sul sito www.astalegale.net di un avviso contenente le seguenti informazioni:
 - numero di ruolo della procedura;
 - nome del Giudice dell'esecuzione;
 - nome del professionista delegato e nominativo del custode, se diverso, con indicazione del rispettivo numero telefonico;
 - diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
 - tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale ecc.);
 - comune, se del caso quartiere, ed indirizzo ove è situato l'immobile;
 - caratteristiche (vani, piano, interno, ecc.);
 - condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
 - indicazione del valore d'asta e dell'offerta minima;

- rilancio minimo nell'ipotesi in cui si debba procedere a gara tra gli offerenti;
- termine per la presentazione delle offerte;
- data, luogo ed ora fissata per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara tra gli offerenti.

Il Professionista Delegato dovrà assolvere agli obblighi pubblicitari secondo l'Ordine di Servizio Pubblicità già pubblicato.

SI RENDE NOTO

- che la partecipazione alle vendite giudiziarie **NON ESONERA** gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- che, visto l'art. 570 c.p.c., maggiori informazioni possono essere fornite dal Custode giudiziario a chiunque vi abbia interesse;
- in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c. il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro 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. Qualora non sia stata depositata 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 articoli 571 e 580 c.p.c. Tale consenso deve essere manifestato in modo espresso e in forma scritta al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara. Il professionista delegato avrà cura di depositare entro le 48 ore successive la relativa documentazione nel fascicolo telematico;
- tutti gli adempimenti del processo esecutivo sono soggetti alla sospensione feriale ex art. 1 Legge n. 742 del 07/10/1969;
- che è **onere dell'interessato** visitare ed ispezionare i beni pignorati, al fine di valutare la prestazione energetica di quanto pignorato (climatizzazione invernale, climatizzazione estiva, acqua calda per usi igienici e sanitari, impianti di illuminazione artificiale, ecc.), rivolgendosi, se del caso, al C.T.U. che ha redatto la perizia di stima;
- che è onere dell'interessato accettare di voler acquistare quanto pignorato nello stato in cui ora si trova e, pertanto, di assumere a proprio carico gli oneri eventualmente necessari ed utili al rilascio dell'Attestato di Prestazione

Energetica;

- ↗ che l'Avvocato Delegato, la parte esecutata ed il creditore procedente sono manlevati da qualsiasi responsabilità a riguardo.

* * * * *

Per partecipare alle aste non è necessario rivolgersi a mediatori e agenzie. L'unico ausiliario della procedura esecutiva è il professionista delegato, al quale è possibile rivolgersi per ogni informazione.

La responsabilità di eventuali errori nella compilazione rimane a carico del soggetto presentatore.

LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA VALE COME IMPLICITA DICHIARAZIONE DI INTEGRALE CONOSCENZA ED ACCETTAZIONE DELLE CONDIZIONI DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVANO GLI IMMOBILI DESCRITTI NELLA PERIZIA DI STIMA, CON ESPRESSA MANLEVA DEL DELEGATO ALLA VENDITA DA OGNI FORMA DI RESPONSABILITA'.

Il deposito telematico e la pubblicazione del presente bando, ai sensi degli artt. 490 primo comma e 492 secondo comma c.p.c., vale anche quale notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

Taggia- Imperia 21 aprile 2026

Avv. Donato Ivo Tiri