



TRIBUNALE DI IMPERIA
- Sezione Esecuzioni Immobiliari -

AVVISO DI VENDITA

nel procedimento n. 145/2022 + 82/2024 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa **Martina Badano**

Il sottoscritto professionista delegato Avv. Francesco Rilla, con studio in San Remo, via Manzoni n. 61, tel. 0184.53.54.89, pec. francescorilla@pec.avvocatisanremo.it; in adempimento dell'ordinanza di delega; ai sensi degli artt. 591 *bis*, 570 e 576 c.p.c.

RENDE NOTO

della vendita fissata **al 07 settembre 2026 ore 16:00** alle condizioni di cui in appresso di:

1) **LOTTO UNICO = composto da tre immobili, per la quota 1000/1000 di piena proprietà ciascuno (abitazione + posto auto, cantina, giardino)**. I beni sono siti in Diano Marina (IM), via Olanda n. 28, in zona collinare, fascia periferica ma bel contesto residenziale con vista sul golfo dianese. I tre immobili sono così descritti:

CORPO A: Abitazione di tipo civile + posto auto; piena proprietà per la quota di 1/1; di 67,77 mq, sita al primo piano; altezza 2,80 mt. Con APE in atti cod. ID 072024803 del 09/01/2024, Classe En. G; costruita nel 1966; al *Catasto Fabbricati Diano Marina, Sez.DM, fg. 5, part. 235 sub 18, zc --, cat. A/3, cl. 7, cons. 4,5 vani, rendita € 406,71*

Di pertinenza perpetua dell'alloggio: A.1 posto auto mq 13,75 individuato al n. 9 della planimetria allegata all'atto di acquisto; A.2: piccolo terreno mq 155 identificato al numero A7-A8 nella planimetria allegata all'atto.

CORPO B Cantina, piena proprietà per la quota di 1/1, posta a piano terra (con altezza di 2,50 m), costruita nel 1966, mq 16,35; al *Catasto Fabbricati Diano Marina, Sez DM fg 5, part. 235 sub. 12, zc --, cat. C/2, cl. 02, const. 13 mq, rendita € 32,90*

CORPO C Terreno (giardino), piena proprietà per la quota di 1/1, due terreni adibiti a giardino (uno antistante al condominio, piano T, l'altro al 1° piano, nella parte retrostante all'appartamento di cui al Corpo A); complessivamente sono di superficie comm. di 631 mq e hanno entrambi di forma regolare, orografia pianeggiante, con piante ornamentali, arboree (agrumi); sono così identificati: C.1: al *Catasto Terreni di Diano Marina, Sez. -- fg 5, part. 1208, porzione --, qualità/classe ULIVETO, FI --, superficie 167 mq, reddito agrario € 0,60, reddito dominicale € 0.78*; C.2: al *Catasto Terreni di Diano Marina, Sez. -sez --, fg 5, part. 35, partita 3294 porz. -, qualità/classe ULIVETO, superfice 464 mq,*

reddito agrario € 1.68, reddito dominicale € 2.16

*

- **PREZZO BASE D'ASTA: € 220.000,00**, (quantificato partendo dal prezzo di stima per la vendita giudiziaria come stimato da CTU in atti);
- **PREZZO MINIMO OFFERIBILE**: ridotto fino ad un quarto del prezzo base: cioè non minore di **euro 165.000,00 s. e.**;
- **Rilancio minimo** (in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): Euro **4.000 (mille/00)**;
- **CAUZIONE** pari almeno al **10%** del prezzo offerto.
- **Vendita senza incanto.**
- Il **termine** tassativo per la presentazione delle offerte: **le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per l'asta**; qualora tale data cada in un giorno festivo ovvero di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12.00 del giorno immediatamente precedente.

- **Custode del LOTTO e dei beni pignorati** ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c. è stato nominato l'IVG Ifir Ponente srl di Imperia; Telefono/Fax: [0183 682138](tel:0183682138) – mail amministrazione@ifirponente.it, PEC ifirponente@pec.ifirponente.it". Il custode, a meno che non sia stato dispensato dall'aggiudicatario, procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da beni mobili o da terzi senza titolo al momento dell'aggiudicazione, con spese a carico della procedura.

DESCRIZIONE sommaria (si rimanda alla perizia)

Indicazioni e notizie ex art. 30 D.P.R. n. 380/2001; nonché ex art. 46 D.P.R. n. 380/2001 e 40 Legge n. 47/1985 e successive modificazioni (come da perizia), in esecuzione del disposto dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c.:

- **Descrizione del lotto UNICO: APPARTAMENTO + CANTINA + TERRENO (giardino):**

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sanremo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

Corpo A - Appartamento + posto auto + terreno L'immobile si trova in fascia periferica, in una zona collinare con destinazione residenziale, raggiungibile in 12 minuti a piedi dal mare e in 4 minuti in automobile. Il condominio che lo ospita (due piani) è stato costruito a metà degli anni '60 ed è stato ristrutturato nel 1993 e si colloca in una zona di edificazione mista ove convivono villette monofamiliari circondate da piccoli giardini e condomini di media grandezza prevalentemente edificati negli degli anni '60. L'alloggio, a cui si accede dal giardino antistante (mappale 35 F. 5, di

cui al seguente Corpo C) è composto da due camere, cucina aperta sul soggiorno, bagno; è dotato di riscaldamento con caldaia (GPL), e di impianto di condizionamento. Il posto auto (mq 13,75 mq) e il terreno (155 mq) sono pertinenze dell'alloggio ad uso perpetuo.

Il palazzo è costruito con struttura in cemento armato e murature in laterizio. Le superfici delle facciate sono intonacate. I pluviali e le grondaie sono in lamiera metallica. Dall'appartamento si gode di una bella vista su tutto il golfo Dianese. L'unità immobiliare è posta al piano primo, scala di accesso esterna, ha un'altezza interna di 2,80 m.

Corpo B – cantina Il locale, sito a piano terra, è internamente è stato accorpato a locali adiacenti.

A livello di finiture si presenta al grezzo senza pavimento e senza intonaco alle pareti ed ai soffitti.

Al fine di ricondurre il manufatto alla regolarità è necessario costruire le pareti divisorie tra il locale e gli spazi adiacenti così come originariamente autorizzato e porre in opera un serramento sulla parete posta ad Est. Costruita nel 1966 ristrutturata nel 1993

Corpo C - terreno/giardino: I due terreni presentano una forma regolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Piante ornamentali, arboree (agrumi).

Si segnala che l'esecutato è proprietario anche del lastrico solare, corrispondente al mapp. 235 sub.

22, posto a copertura del condominio e non compreso nella presente perizia ed egli dichiara che per accedere al sopra menzionato lastrico ha sempre transitato sui mappali 35 e 1208.

**

- vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: **servitù** (a detta dell'esecutato, egli ha sempre transitato sui mappali 35 e 1208 per raggiungere il lastrico solare di sua proprietà posto a copertura del condominio – lastrico non ricompreso nella presente procedura –, mapp. 235 sub 22); - locazione (**nessuna**);

- altre limitazioni: **nessuno**;

- l'immobile **È** sito in area sottoposta a vincolo ambientale/paesaggistico (si veda perizia)

- pratiche edilizie: **per Concessioni, Condoni, Sanatorie si veda perizia.**

- situazione urbanistica: **PUC vigente approvato.**;

- destinazione urbanistica: il bene ricade in **zona TUL 3 art. 46 NTA** (per ulteriori dettagli si veda in perizia);

- conformità edilizia/stato dei luoghi (per dettagli si veda perizia):

Corpo A – non conforme; criticità media ma regolarizzabile (finestra bagno), con un costo presunto di € 5.400,00 oltre sanzione amministrativa, come da perizia.

Corpo B – non conforme, criticità alta ma regolarizzabile (costo presunto: 10.745,00);

- conformità catastale:

Corpo A – non conforme; criticità bassa, regolarizzabile (finestra bagno) costo presunto DOCFA di € 800,00;

- conformità urbanistica: **nessuna difformità**;

- conformità catastale/atto di pignoramento: **nessuna difformità**

- Attestato di prestazione energetica APE – classe energ. G, certificaz. APE n. 072024803 del 09/1/2024, Prot/2024/0024960, certificatore Thomas Verda

- L'immobile al momento del sopralluogo del CTU risultavano: **occupato** dall'esecutato;
Rivolgersi al Custode per le visite.
- **NON risultano** titoli di terzi opponibili alla procedura.
- **si rimanda** alla perizia per servitù a favore e altri diritti;
- **si rimanda** alla perizia per i costi di gestione e quelli condominiali che sono pari a: € **788,08 annui** (spese condominiali arretrate alla data della perizia 23/01/2025: € 3.537,19); millesimi 182,30.
- **Si raccomanda** l'attenta lettura della perizia pubblicata *on line* prima di presentare l'offerta di acquisto.

NOTA BENE: L'asta del surrubricato LOTTO a seguito dell'ordinanza del G.E. è senza incanto, si svolgerà con le modalità della vendita telematica sincrona pura e avrà luogo telematicamente.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'asta è bandita secondo le modalità della vendita sincrona pura ed è quindi possibile solo la seguente modalità di presentazione telematica delle offerte di acquisto:

- Presentazione dell'offerta in forma telematica

Entro il 5° giorno lavorativo precedente alla data fissata per la vendita all'asta, ogni offerente dovrà provvedere a disporre bonifico irrevocabile sul Conto Corrente acceso presso Istituto Monte dei Paschi di Siena Filiale di Imperia, intestato a “**Tribunale di Imperia 145/2022 RGE**” portante IBAN: **IT60Z 01030 10500 00000 06523 20** 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.

----- **N. B. Il mancato accredito** del bonifico (sul c/c/b della procedura) **entro le ore 12:00 del giorno precedente** quello fissato per l'asta (o, se questo è festivo, del **primo giorno non festivo precedente**) 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 precedente a quello fissato per la vendita all'asta (o, se questo è festivo, del **primo giorno non festivo precedente**) ogni offerente dovrà

provvedere ad inoltrare con successo in via telematica - per il tramite del portale www.spazioaste.it, - la busta elettronica contenente la propria domanda di partecipazione alla gara redatta mediante il modulo *web* ministeriale “**offerta telematica**”. ----- **N. B.** La busta elettronica deve essere ricevuta dal sistema entro le ore 12:00 del giorno precedente l’asta, a pena di inefficacia. **Qualora** tale data cada in un giorno festivo ovvero di sabato, le offerte – e il bonifico - dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno non festivo immediatamente precedente ---- (Il modulo web è 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).

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. Le offerte di acquisto, nel termine sopraindicato, dovranno essere depositate per via telematica all’interno del portale www.spazioaste.it

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato alla Vendita all’indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e nell’area messaggi personale disponibile sul portale.

- 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 <http://immobiliare.spazioaste.it>.

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 e ritenute valide le offerte ricevute 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.

N.B. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione entro il termine di cui sopra, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Pena la non ricevibilità dell'offerta.

*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.*

- 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 nel presente bando.

NB: Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato nel termine indicato sempre nella precedente sezione tenendo conto dei giorni festivi settimanali o nazionali (quindi - è consigliabile - 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. NOTA BENE: 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

Il Ministero della Giustizia mette a disposizione il *Manuale Utente* contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Il manuale è scaricabile direttamente dalla pagina iniziale del Modulo *web* ministeriale Offerta Telematica (nonché sul Portale dei Servizi telematici del Ministero all'interno della sezione

Documenti, sotto la voce *Portale delle vendite pubbliche*). Per 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 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Presso il Tribunale di Imperia, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, SALVO INDICAZIONI CONTRARIE (è meglio quindi telefonare prima, 0183.2771 e farsi passare la cancelleria delle esecuzioni immobiliari) è aperto dalle ore 09.00 alle ore 12.00 dal lunedì al venerdì (festivi esclusi) uno Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il quale è possibile ricevere:

- assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica;
- supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica.

*

CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte di acquisto sono:

- **irrevocabili**, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c; si potrà procedere con l'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.
- **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; se mancano i dati anagrafici essenziali dell'offerente.

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

1) Apposita offerta senza incanto rispetto alla quale deve essere stata assolta l'imposta di bollo nella misura di € 16.00 mediante versamento in modalità telematica (pagata 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)

Tale offerta dovrà contenere **necessariamente**:

- le generalità anagrafiche complete dell'offerente (cognome, nome, data e luogo di nascita, per la persona fisica) o i dati societari (in caso di persona giuridica) cui sarà

intestato l'immobile (che non potrà essere diverso da chi avrà presentato e sottoscritto l'offerta);

- il codice fiscale;

- l'indicazione dello stato civile e, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge (**NB:** per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge da escludersi, tramite l'offerente, renda, in sede di aggiudicazione, al professionista delegato, la dichiarazione prevista dall'art. 179 u.c.c. cod. civ. allegandola già all'offerta, sottoscritta e corredata dal proprio documento di identità);

- l'indicazione della residenza e/o domicilio, la professione, un recapito telefonico ed un indirizzo di PEC cioè di posta elettronica certificata (e possibilmente anche uno di posta ordinaria);

- l'indicazione (dati identificativi) 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;

- Il termine (non superiore a giorni **60 (sessanta)** dall'aggiudicazione) entro il quale l'offerente intende, in caso di aggiudicazione, versare il saldo del prezzo, della quota del compenso per il delegato, e delle spese e/o oneri accessori tributari (relativi alla registrazione, trascrizione voltura del decreto di trasferimento) che sono posti a carico dell'aggiudicatario (D.M. 15.10.2015 n. 227). 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 e delle spese e/o oneri accessori dovrà essere comunque effettuato entro giorni **60 (sessanta)** dall'aggiudicazione;

- **la espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;**

- 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)

2) Documenti a seconda dei seguenti casi:

- In caso di persona fisica si dovrà allegare copia del documento di identità valido e codice fiscale dell’offerente;

- In caso di minore di età l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e si dovrà allegare la preventiva autorizzazione – in copia conforme e autenticata – 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 persona giuridica o società si dovrà allegare certificato di vigenza camerale aggiornato CCIAA, dal quale risulti la costituzione della società o della diversa persona giuridica ed i poteri conferiti all’offerente, copia documento di identità valido e del codice fiscale del legale rappresentante della società medesima e comunque dell’offerente delegato (offerente) munito dei necessari poteri previsti dall’atto costitutivo o dallo statuto, copia della visura camerale e copia dell’atto costitutivo;

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

- In caso di offerta a mezzo di procuratore legale (avvocato) ai sensi dell’art. 571 c.p.c. il procuratore dovrà consegnare all’avvocato delegato, entro tre giorni dall’aggiudicazione, 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. Oltre a processo verbale di dichiarazione di nomina di aggiudicatario. 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 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, 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.

3) Distinta del Bonifico (documentazione attestante il versamento / copia contabile) dell'importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, (da imputarsi a titolo di cauzione) eseguito sul conto corrente della procedura e nel termine sopraindicati. Il bonifico dovrà contenere la descrizione “versamento cauzione – *nome dell'offerente* – numero procedura... – lotto...”. Sulla distinta dovrà figurare il numero di CRO o altro numero identificativo bancario.

NB: la cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Si rammenta che la cauzione si riterrà versata nei termini (e quindi la relativa offerta sarà dichiarata valida) solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito tempestivo del bonifico è causa di NULLITA' dell'offerta.

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

*

Il giorno fissato per la vendita (si veda sopra) si procederà all'apertura delle Buste Elettroniche pervenute al sottoscrittore Delegato alla Vendita per il tramite del portale www.spazioaste.it. Verranno, quindi, dal Delegato individuate le offerte valide, ammissibili ed efficaci.

*

SVOLGIMENTO della vendita in modalità sincrona pura

Gli offerenti partecipano collegandosi al Portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” disponibile all'interno del Portale stesso; le offerte saranno esaminate attraverso il Portale e rese visibili agli altri offerenti.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il Portale invierà a coloro che hanno presentato offerta in via telematica ed all'indirizzo PEC utilizzato per inviare l'offerta, le credenziali per accedere al Portale www.spazioaste.it 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:

- *in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita, verrà accolta senz'altro quella dell'unico*

offerente se il prezzo offerto è pari o superiore al Prezzo Base d'asta indicato nel presente avviso di vendita e ciò

- *Nel corso del primo esperimento di vendita se il prezzo offerto è inferiore nei limiti di un quarto del prezzo base d'asta stabilito nel presente avviso (cioè è compreso tra il Prezzo Minimo ed il Prezzo Base d'asta), si opera come segue:*

qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il 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.

- *Nel corso degli esperimenti di vendita successivo al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:*

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 all'unico offerente.

• In caso di pluralità di offerte valide:

si procederà con la **Gara tra gli Offerenti sulla base dell'offerta più alta**. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine **di 2 (DUE) minuti** dall'offerta precedente.

- **La gara** avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Delegato al termine dell'esame delle offerte a tutti gli offerenti ammessi alla Gara; si svolgerà con modalità sincrona pura e per iniziare si partirà, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta.

L'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo come determinato nel presente avviso. Tra una offerta in aumento e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 2 minuti (120 secondi).

Le offerte in aumento effettuate dai partecipanti connessi al Portale saranno rese visibili tramite il Portale.

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 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 del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero in subordine, quella a 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,

a) se l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato

b) se però l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente almeno pari al base, il bene è assegnato al creditore;

qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

- In caso di aggiudicazione a seguito di Gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc il termine per il deposito del saldo del prezzo sarà comunque di 60 giorni ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

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

L'ordine di bonifico in restituzione delle cauzioni versate da coloro che, avendo partecipato all'Asta, non risulteranno essere aggiudicatari del Lotto, verrà disposto senza ritardo. 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 o comunicate al Delegato mediante la medesima PEC utilizzata per inoltrare la busta telematica.

I costi di tale bonifico verranno addebitati all'offerente e, quindi, decurtati dalla stessa cauzione versata.

Salvo quanto disposto al paragrafo seguente, il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva entro il termine indicato in offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore o nessun termine, entro 60 giorni dalla data di vendita.

*

CONDIZIONI GENERALI

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 dal Professionista Delegato presso il suo studio (e/o, *salvo modifiche che verranno comunicate a seguito di diverse disposizioni assunte dal Tribunale in funzione delle precauzioni sanitarie dovute all'emergenza COVID-19*, presso la Sala Aste del Tribunale di Imperia.

- L'immobile è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, (anche ex TU DPR 380/2001), 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 e che è consultabile unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita sul sito internet www.tribunale.imperia.it e www.astalegale.net) con eventuali diritti, pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive esistenti (anche se non indicate) e con tutte le formalità (iscrizioni, trascrizioni, annotamenti, ecc.) pregiudizievoli risultanti dal fascicolo d'ufficio al quale si fa espresso totale riferimento e rinvio ricettizio, nulla escluso od eccettuato.

Si avvisa che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

- 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. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compreso, 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 già tenuto conto nella valutazione dei beni.

- 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;

- In caso di mancanza di continuità delle trascrizioni, essa potrà essere sanata a cura e spese del soggetto aggiudicatario.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cure e spese della procedura;
- 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. avanzata dal creditore fondiario **ed espressamente autorizzata dal Giudice delle esecuzioni**. Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. n. 646 / 1905 richiamato dal D.P.R. n. 7 del 21.01.1976, ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo n. 385 / 1993 (c.d. "mutuo fondiario"), il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa del proprio credito entro il termine di venti giorni dall'aggiudicazione. Il Delegato dovrà ricevere SEMPRE l'INTERO saldo prezzo e, se autorizzato dal G.E., se il credito vantato e precisato sia superiore alla quota dell'85%, avrà cura di versare una quota pari fino all'85% del saldo prezzo al creditore fondiario trattenendo, sul conto corrente della procedura la quota parte di 15%; se invece il credito vantato e precisato sia inferiore a detta percentuale, il professionista verserà solo l'importo precisato dal creditore fondiario; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Professionista delegato la prova del pagamento.
- Richiesta di contratto bancario di finanziamento: qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo del prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile, 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. Nel decreto di trasferimento dovrà essere fatta menzione dei dati e degli importi del contratto di mutuo

(come indicato in ordinanza di vendita).

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 aggravio 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, tratterà la titolo di multa ai sensi degli articoli 574 u.c. e 587 c.p.c.;

- Saldo del prezzo, 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 solo ed unicamente sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva nel termine indicato dal Delegato alla vendita ovvero entro il termine inferiore 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 versamento del saldo del prezzo dovrà essere, comunque, effettuato **entro 60 giorni** dall'aggiudicazione.

Unitamente al saldo del prezzo dovranno essere depositati dall'aggiudicatario gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene (imposta di registro, imposta ipotecaria e catastale) nonché i compensi spettanti al Delegato alla Vendita. 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. 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.

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**; il professionista delegato dovrà rimettere gli atti al Giudice il quale dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione, e fatta salva l'applicazione dell'art. 587, 2° c. cpc e degli artt. 117 e 177 disp. att. cpc.

- Avvertenze:

- in base a quanto disposto dall'art. 624 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 proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara.

- Pubblicità – Del presente avviso, ai sensi dell'art. 490 C.P.C. e art. 161 quater disp. att. c.p.c. verrà data pubblicità mediante:

- pubblicazione di estratto, sui quotidiani previsti Tribunale secondo quanto disposto dalla Legge, sulla rivista free press “Newspaper Aste – Tribunale Imperia

- 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.astelegale.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 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.)

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'.

*

Indicazioni e notizie ex art. 30 D.P.R. n. 380/2001; nonché ex art. 46 D.P.R. n. 380/2001 e 40 Legge n. 47/1985 e successive modificazioni (come da perizia), in esecuzione del disposto dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c.:

*

Se e per quanto possa occorrere, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. n. 192/2005 come modificato dal D. Lgs. n. 311/2006, nonché della L. Regione Liguria n. 22/2007 come modificata dalla L. Regione Liguria n. 14/2008, le parti, interessate all'aggiudicazione dei beni pignorati, sono espressamente avvertite dal professionista delegato che dovranno, prima della presentazione dell'offerta:

a) visitare ed ispezionare i beni pignorati, al fine di valutare la corrispondenza dello stato dei luoghi con la perizia rivolgendosi, se del caso, al C.T.U. che ha redatto la perizia di stima; b) accettare di voler acquistare quanto pignorato nello stato in cui ora si trova e, pertanto, se assente, di assumere a proprio carico gli oneri eventualmente necessari ed utili al rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica ove assente; c) manlevare l'Avvocato Delegato, la parte esecutata ed il creditore procedente da qualsiasi responsabilità a riguardo.

*

Il deposito telematico del presente bando, ai sensi dell'art. 492, secondo comma, c.p.c., vale anche quale notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

Il presente bando vale altresì quale rapporto riepilogativo delle attività svolte da parte del Professionista Delegato.

Avverso il presente atto è ammesso reclamo al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c., nonché opposizione agli atti esecutivi ai sensi dell'art. 617 c.p.c.

San Remo li, 21 aprile 2026

Il Professionista Delegato

AVV. FRANCESCO RILLA
(f.to digitalmente)