

TRIBUNALE DI IMPERIA
Esecuzioni Immobiliari
Nella procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E. 111/2023
AVVISO DI VENDITA SINCRONA PURA
a prezzo ulteriormente ridotto di 1/4

Il delegato, Avv. TIZIANA ROVERE, con studio in Sanremo (IM) Via Feraldi n. 16, telefono 0184 577550, indirizzo e-mail rovere@roveremichelis.com

- vista l'ordinanza di vendita del G.E. Dott. Martina BADANO del 05.11.2024;
- visto il verbale di udienza del 15.04.2026;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

- che in data 09.09.2026

alle ore 15:00 relativamente al Lotto 1
alle ore 15.45 relativamente al Lotto 2

si terrà l'asta nella modalità sincrona pura dei seguenti beni sotto riportati:

LOTTO 1:

il diritto alla piena ed esclusiva proprietà su appartamento posto al piano terreno (rialzato), in edificio di quattro piani, tre piani fuori terra ed un piano interrato, sito in Diano Marina (IM) Via Generale Ardoino n. 178, quartiere Ponti Rossi. Trattasi di alloggio in condominio realizzato negli anni 1971-1972, elementi costruttivi dell'epoca, non ristrutturato, condizioni di manutenzione ordinaria, nessuna criticità edilizia sostanziale, assenza dell'impianto di riscaldamento in quanto il centralizzato condominiale è stato dismesso e nell'unità non è stato sostituito con autonomo. La produzione di ACS è data da boiler elettrico ad accumulo verticale, superficie netta calpestabile alloggio somma a mq 59,05 oltre al terrazzino di mq 3,10 ed alla corte esterna di mq. 24. Sono state rilevate difformità minime interne non sostanziali, vedasi allegato 01 relazione RRE (normativa di riferimento: situazione depositata in atti dal 11.11.1972). L'immobile risulta conforme.

Le spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 c.p.c. sono pari ad € 130.00.

L'unità immobiliare è posta al piano terreno (piano rialzato), interno 1, scala C, e ha un'altezza interna di cm. 293/294 ed è composta dai seguenti locali: disimpegno di ingresso, una cucina abitabile, un soggiorno, bagno completo con vasca, wc di servizio, una camera matrimoniale, una cameretta, un terrazzino a loggiato coperto sul lato verso mare, dal quale si accede mediante scaletta in ferro alla corte esterna privata ad uso esclusivo di mq. 24 (presente già nella planimetria catastale del 1972), superficie netta calpestabile alloggio somma a mq 59,05 oltre al terrazzino di mq. 3,10 ed alla corte esterna di mq. 24.

Identificazione catastale:

- NCEU Comune di Diano Marina, F. 2 particella 196 sub 27 (catasto fabbricati) rendita € 441,57 categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, indirizzo catastale: Via Generale Pietro Ardoino n. 178, scala C, interno 1, piano terreno (rialzato)

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero.

Prezzo base: € 169.970,00 Offerta Minima: € 127.477,50 Rilancio minimo € 4.000,00

Cauzione nella misura non inferiore del 10% del valore dell'offerta

LOTTO 2:

il diritto alla piena ed esclusiva proprietà su box auto singolo, sito in Diano Marina (IM) via Generale Ardoino n. 178, quartiere Ponti Rossi, realizzato all'origine della costruzione dell'edificio negli anni 1971-1972, elementi costruttivi dell'epoca, non ristrutturato, condizioni di manutenzioni ordinaria, nessuna criticità sostanziale, della superficie commerciale di 17,00 mq., composto da un vano delle dimensioni nette ml. 6,15 x larg. mt 2,40, altezza netta utile interna mt. 2,06 media; larghezza utile passaggio all'ingresso mt. 2,07 alla porta basculante; pavimento in calcestruzzo liscio, muri interni intonacati al civile; dotato di una piccola finestrella di aerazione verso intercapedine nella parete di fondo sono presenti tubazioni acquedotto di tipo condominiale³ che non costituiscono ostruzione all'uso ma determinano una servitù di impianto presente. La corsia di manovra ed accesso (condominiale) è larga mt 5,90 circa. Sono state rilevate difformità minime interne non sostanziali, vedasi allegato 01 relazione RRE (normativa di riferimento: situazione depositata in atti dal 11.11.1972).

L'immobile risulta conforme.

Le spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 c.p.c. sono pari ad € 119,00.

L'unità immobiliare è posta al piano seminterrato, scala autorimessa e ha un'altezza interna di cm. 206/207 medio.

Identificazione catastale:

- NCEU Comune di Diano Marina, F. 2 particella 196 sub 63 (catasto fabbricati). sezione urbana DM, rendita € 76,69 categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, indirizzo catastale: Via Generale Pietro Ardoino n. 178, piano seminterrato (S1)

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero

Prezzo base: € 28.411,00 Offerta Minima: € 21.308,25 Rilancio minimo € 1.000,00

Cauzione nella misura non inferiore del 10% del valore dell'offerta

In ogni caso le notizie di cui sopra sono solo indicative e per la relativa completezza si rinvia alla relazione di stima a firma del tecnico incaricato Geom. Alessandro Clemenzi reperibile sui siti <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> oppure <https://pvp.giustizia.it>, e <http://www.tribunale.imperia.it>, che deve essere consultata dal presentatore dell'offerta ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Custode Giudiziario dei beni sopra indicati, ai sensi degli articoli 559 e 560 cpc, è stato nominato l'Istituto Vendite Giudiziarie IFIR Ponente Srl con sede in Imperia via Tommaso Schiva n.12, telefono 0183682138 e-mail visiteimmobili@ifirponente.it

Al Delegato (telefono 0184 577550) possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita, esclusivamente il venerdì dalle ore 10.00 alle ore 12.00, mentre per la visione dei beni immobili le richieste dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Pubblicità – Del presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. verrà data pubblicità mediante: - pubblicazione di estratto, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine, per la presentazione delle offerte, sul giornale Newspaper Aste, Vetrina permanente, nonché sul 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 www.tribunaleimperia.it www.astelegale.net e del Tribunale di Imperia sul 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.)

Notifiche – vi sono creditori ipotecari iscritti e non intervenuti.

Si precisa che tutti gli immobili sono posti in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano come meglio descritto nella perizia di stima 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 responsabilità.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto telematiche devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta utilizzando esclusivamente il modulo 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 "p.e.c. per 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.

Assistenza per la presentazione dell'offerta telematica: l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 02 800 300 11 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, devono far pervenire la documentazione necessaria alla partecipazione alla vendita, in via telematica, seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presentate all'interno del portale www.spazioaste.it come 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.

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 mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile**, 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:

1. **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 p.e.c. e di firma digitale.
2. **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 notarile (*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.

3. Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente:

- **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;**
- **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 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 p.e.c. 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. In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell'offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell'offerta XML. 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 e-mail. Detta e-mail 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 p.e.c. 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.

All'interno della busta elettronica devono essere inseriti i documenti di seguito elencati:

1) Apposita domanda per l'offerta senza incanto, rispetto alla quale deve essere stata previamente assolta l'imposta di bollo di euro 16.00 in modalità telematica salvo che sia esentato ai sensi di legge. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>

La domanda per l'offerta dovrà contenere:

a) i dati societari (in caso di persona giuridica);

b) le generalità anagrafiche complete dell'offerente (persona fisica): il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza e/o il domicilio, la professione, lo stato civile, il recapito telefonico ed un indirizzo di posta elettronica certificata del soggetto al quale andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); in caso di persona fisica si dovrà allegare copia del documento di identità valido e codice fiscale dell'offerente:

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, e allegare copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, (precisato che per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge da escludersi, tramite il partecipante, renda, in sede di aggiudicazione, al professionista delegato, la dichiarazione prevista dall'art. 179 ultimo comma c.c., allegandola già all'offerta):

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta dal Tutore o dall'Amministratore di sostegno e si dovrà allegare la autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è persona non appartenente all'Unione Europea dovrà essere allegato copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

- in caso di offerta presentata da società o altra persona giuridica, dovrà essere allegato certificato di vigenza camerale aggiornato (che è cosa diversa e ulteriore rispetto alla visura camerale che ha solo valore informativo e non certificativo) dal quale risulti la costituzione della società o della diversa persona giuridica e dei poteri conferiti all'offerente, copia documento identità valido e codice fiscale del legale rappresentante della società medesima (offerente), copia della visura camerale e dell'atto costitutivo;

- in ogni caso l'offerente, ai sensi dell'art. 174 R.D. 1812/1941, 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) sintetica descrizione e dati identificativi del bene (e del Lotto) per il quale si intende partecipare.

d) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base (c.d. prezzo minimo d'asta), purché nei limiti di un quarto;

e) 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. Ai sensi dell'art 585 comma 4 c.p.c. l'aggiudicatario è tenuto a depositare, unitamente al versamento del prezzo e degli oneri accessori, la dichiarazione antiriciclaggio contenente le informazioni richieste dalla normativa vigente. Il mancato deposito comporta la decadenza dall'aggiudicazione, ai sensi dell'art 587 c.p.c.

f) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, degli allegati e dell'ordinanza di vendita;

g) l'eventuale richiesta di benefici fiscali con le relative motivazioni.

2) All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente e la distinta/ricevuta del bonifico bancario, dell'importo versato a titolo di cauzione, sulla quale dovrà figurare il numero di CRO o altro numero identificativo bancario, effettuato sul conto corrente, acceso presso Istituto Monte dei Paschi di Siena, Filiale di Imperia, intestato a "Tribunale di Imperia RGE n. 111/2023 IMM" IBAN IT 37 C 01030 10500 000000668829, causale: "versamento cauzione" con i dati anagrafici dell'ordinante ed il lotto a cui il bonifico si riferisce.

La cauzione dovrà essere pari almeno al 10 per cento (al netto delle spese bancarie) del prezzo offerto per ciascun lotto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Fatta avvertenza che la cauzione costituita con bonifico si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente che non avrà diritto ad alcun rimborso delle spese o ad oneri sostenuti.

Al termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari ed eventualmente del bollo virtuale previsto tempo per tempo, a coloro che non siano aggiudicatari.

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 dell'art. 580 secondo comma c.p.c.

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, della quota parte del 50% del compenso del professionista incaricato per la predisposizione del decreto di trasferimento, degli oneri tributari e delle spese per la registrazione e trascrizione e voltura dello stesso, entro massimo 60 giorni, ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta, dall'aggiudicazione a pena di decadenza dell'aggiudicazione.

L'importo di detti oneri sarà comunicato entro quindici giorni dall'esperimento di vendita dal Delegato ovvero dall'ausiliario nominato dal Delegato medesimo.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia 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 cpc secondo comma artt. 176 e 177 disp. Att. Cpc.

Le offerte saranno esaminate, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita: Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. Gli offerenti parteciperanno all'asta collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate sul "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso.

Le offerte verranno esaminate attraverso il 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 in via telematica ed all'indirizzo p.e.c. utilizzato per inviare l'offerta, le credenziali per accedere al portale www.spazioaste.it ed un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avviso delle operazioni di vendita.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.

MODALITA' DI DELIBERA SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

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'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 ad un 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 cpc, **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 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.

Le offerte in aumento dovranno essere pari a:

- euro 1.000,00 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 50.000,00
- euro 2.000,00 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 100.000,00
- euro 3.000,00 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 150.000,00
- euro 4.000,00 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 250.000,00
- euro 6.000,00 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 400.000,00
- euro 8.000,00 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 600.000,00
- euro 10.000,00 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 800.000,00
- euro 12.000,00 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 1.000.000,00
- euro 15.000,00 per immobili posti in vendita ad un valore oltre ad euro 1.000.000,00

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 saranno rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita.

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 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 un'offerta più vantaggiosa, si procederà alla aggiudicazione a colui che avrà depositato l'offerta per primo.

Quando l'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 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 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 alla 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 di 60 giorni 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 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 dal pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione della istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda far 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 alla 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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio sito in Sanremo via Feraldi n. 16.

Tutti i partecipanti alla gara d'asta potranno, entro 20 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, chiedere copia dei 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 T.U. di cui al DPR 6 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 - con tutte le eventuali comproprietà, pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche se non indicate. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento 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 solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima, **salvo diverso avviso**, le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario. È stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario a spese della procedura.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario e decorreranno dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

A carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 50% relativa al compenso, oltre le spese generali in misura del 10% per l'attività relativa alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento della proprietà e la quota del 100% delle anticipazioni sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D.M. 227/2015.

Il decreto di trasferimento sarà emesso solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo ivi compresi la quota parte del compenso di cui al punto che precede, gli oneri fiscali tributari e le spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario.

Il mancato versamento entro il termine indicato di quanto complessivamente dovuto (a titolo di saldo prezzo, di oneri e/o di compensi e/o spese accessorie) comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

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.

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

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Sanremo, 27.05.2026

Il professionista delegato
Avv. Tiziana Rovere