

**TRIBUNALE ORDINARIO  
DI IMPERIA**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE: n°**151/2022** R.G.ES.IMM.  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa Martina BADANO**

Il sottoscritto Avvocato Cristiana BRACCO, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Martina Badano, con ordinanza del 18.12.2023, alle operazioni di vendita nell'Esecuzione Immobiliare **n°151/2022 R.G.E.** Tribunale di Imperia;

Visti gli artt. 591 bis, 570, 571 e 576 C.P.C. nonché l'art. 24 del D.M. 32/2015;

Visto il D.L. 83/2015 convertito in Legge 132/2015;

**DA' AVVISO**

ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. che in data **15 OTTOBRE 2026** ore 17.00 **LOTTO UNICO**, presso lo Studio del Delegato alla vendita Avvocato Cristiana BRACCO, in Imperia, Via M. Belgrano n°7, procederà alla vendita senza incanto tramite il collegamento alla piattaforma del gestore della vendita e delle modalità di seguito indicate mediante

**ASTA TELEMATICA  
CON MODALITA' SINCRONA PURA**

dei seguenti immobili pignorati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380):

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A) **Appartamento** sito in Diano San Pietro (IM), Via XXV Aprile S.n.c. Frazione Località Moltedo, della superficie di commerciale di **46,00 mq.** Trattasi di appartamento bilocale con piccolo terrazzo lato valle e corte esterna esclusiva lato monte dalla quale si accede all'alloggio; definizione dei locali regolare, n°1 locale soggiorno- pranzo con zona cottura dal quale si accede al terrazzo, piccolo disimpegno da cui si accede al bagno ed alla camera da letto: tutti i locali sono finestrati; finiture interne di livello medio, buono lo stato di manutenzione; pavimenti in ceramica economica monocottura nei locali giorno, in camera da letto parquet in legno. Serramenti di finestra in legno di buona fattura provvisti di vetrocamera isolante; impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas (gpl da bombolone condominiale), termosifoni in alluminio; le finestre sono dotate di oscuranti a persiana con aggiunta di cancelletto inferriata metallica apribile di sicurezza; le altezze interne dei locali sono a norma di legge, con minimo di mt.2,74 e max al colmo mt.3,98 (il solaio del tetto è a vista, intonacato); la struttura della copertura è in solaio latero- cemento, con manto di copertura in tegole laterizio (tipologia tetto a capanna). Giudizio generale sullo stato dell'alloggio: buono. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posto al piano primo dell'edificio (p.terra dalla corte) interno nd, scala nd. ha un'altezza interna a norma DMS 1975. Identificazione catastale:

➤ Foglio 7, mappale 372 sub 16 (Catasto Fabbricati), Sez. Urbana DBS, Scheda 56807/2002, Zona Censuaria DBS, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, rendita 223,11 Euro.

Coerenze: sopra aria, sotto altra unità dell'edificio, al fianco altre unità immobiliari, percorsi comuni. L'edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2002.

B) **Posto Auto** sito in Diano San Pietro (IM), Via XXV Aprile S.n.c. Frazione Località Moltedo, della superficie di commerciale di **13,00 mq.** Trattasi di posto auto scoperto all'interno di area condominiale ben delimitata; accesso a passaggi comuni a tutti i comproprietari. Superficie pavimentata con masselli autobloccanti. Identificazione catastale:

➤ Foglio 7, mappale 372 sub 14 (Catasto Fabbricati), Sez. Urbana DBS, Zona Censuaria DBS, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq. 13,00, rendita 21,48 Euro, Piano terra.

Coerenze: altri posti auto di terzi, passaggio comune carroia e pedonale, area urbana comune a tutto l'edificio. Immobile costruito del 2002.

**DIRITTO:** Quota 1000/1000 di piena ed esclusiva proprietà

**CONFORMITA' EDILIZIA:** l'immobile A) risulta **non conforme, ma regolarizzabile** (sulla tipologia e descrizione difformità, nonché costi per la regolarizzazione si richiama la perizia del CTU Geom. Alessandro Clemenzi). Il posto auto scoperto descritto al punto B) è **conforme**.

**CONFORMITA' CATASTALE:** nessuna difformità. **E' conforme**.

**CONFORMITA' URBANISTICA:** nessuna difformità. **È conforme**

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** nessuna difformità. **E' conforme**.

**STATO DI POSSESSO:** i beni, alla data del sopralluogo, risultano liberi. Trattasi di seconda casa uso vacanza utilizzata direttamente dalla proprietà.

**SPESE E ONERI CONDOMINIALI:** non vi sono spese condominiali. Spese ordinarie di gestione dell'immobile Euro 1.000,00. Il fabbricato non è costituito in Condominio, le spese di gestione vengono suddivise in modo bonario e diretto tra i comproprietari.

**TITOLI EDILIZI:** Concessione edilizia Nuovi uffici Lotto 3 del Piano Particolareggiato Zona C4B n° 484 Prot. del 11.02.1999 (P.E. 43/1998) e successive varianti intestata a Soc. A.B.C.D. QUATTRO SRL, leg. Rappr. Signor Cappelluto Vincenzo, per lavori di realizzazione di Nuovo Comparto Residenziale di Iniziativa Privata in Località Moltedo rilasciata il 11.02.1999 con il n°484 Prot, agibilità del 01.08.2002 con il n°1798 Prot. Variante rilasciata con Concessione Edilizia n°3530 Prot. del 09.11.2001 (P.E. 43/2001), parzialmente in sanatoria. Il titolo è riferito solamente a tutto l'edificio di cui l'unità in esame fa parte.

**SITUAZIONE URBANISTICA:** PUC vigente in forza di delibera approvata da atto di Giunta Regionale Liguria, DGR 843/2020 del 05.08.2020. L'immobile ricade in zona RQ-TUL 1. Norme tecniche di attuazione ed indici: NORMA DI ZONA ARTICOLO 30 della NTA. Ad oggi zona di tipo B ex DM 1444/1968, ovvero tessuto saturo residenziale urbano.

**PROVENIENZA SINO AL VENTENNIO, ISCRIZIONI E TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI:** Per le formalità e per la provenienza, si richiama la perizia a firma del Geom. Alessandro Clemenzi.

**Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali e difformità:**

Ai sensi dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., in caso di insufficienza delle suddette notizie, tale da determinare la nullità ai sensi dell'art. 46 comma 1 del citato D.P.R. n. 380/2001 ovvero di cui all'art. 40 del secondo comma della L. 47/85, l'aggiudicatario con l'ausilio di un consulente di propria fiducia potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del DPR n. 380/2001 e di cui all'art. 40 comma 6 della citata legge 47/85.

Gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6.6.2001 n. 380 purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

## ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

**LOTTO UNICO:**

**PREZZO BASE: EURO 146.500,00 (centoquarantaseimilacinquecento/00)**

**OFFERTA MINIMA ex art. 571 C.p.c: EURO 109.875,00 (centonovemilaottocentosettantacinque/00).**

**AUMENTI MINIMI (IN CASO DI GARA TRA PIU' OFFERENTI AI SENSI DELL'ART. 573 C.P.C.) EURO 3.000,00 (tremila e zero centesimi)**

il tutto come meglio illustrato nella relazione di perizia allegata agli atti.

Le offerte di acquisto **sono irrevocabili** e dovranno essere depositate secondo le seguenti modalità e tempistiche.

**MODALITÀ TELEMATICA (ESCLUSIVA). NON E' CONSENTITA ALCUNA PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA DIVERSA DA QUELLA TELEMATICA**

Ogni offerente dovrà provvedere tassativamente a disporre bonifico irrevocabile sul Conto Corrente acceso presso Istituto Monte dei Paschi di Siena Filiale di Imperia, intestato a **“Tribunale di Imperia - RGE 151/2022 IBAN: IT17W010301050000000652975”** 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. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sul conto corrente abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza della vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Il mancato accredito del bonifico determinerà la nullità dell'offerta e l'offerente non avrà diritto ad alcun rimborso delle spese e/o oneri sostenuti. La copia contabile dell'ordine di bonifico dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta, la quale dovrà essere depositata nel termine di seguito indicato.

**Entro le ore 12:00 del 14 OTTOBRE 2026** ogni offerente dovrà provvedere ad inoltrare **in via telematica** - per il tramite del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), sul quale dovrà essersi preventivamente registrato- busta elettronica contenente la propria domanda di partecipazione alla gara redatta mediante il modulo Web ministeriale “offerta telematica” accessibile tramite apposita funzione “invia offerta” presente all'interno dell'annuncio dettagliato pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” del soggetto che presenta l'offerta. In mancanza di tale apposita PEC per la vendita telematica l'offerta dovrà essere firmata digitalmente prima dell'invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero. Il Ministero della Giustizia mette a disposizione il Manuale utente contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'Offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta quindi, onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile che il soggetto che presenti l'offerta inizi il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Per ogni domanda dovrà essere stata previamente assolta l'imposta di bollo di € 16,00 in modalità telematica mediante versamento con Modello F24 (Codice tributo 1533) ovvero mediante Modello F23 (Codice tributo 456T).

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](http://www.spazioaste.it) previa registrazione sullo stesso. La registrazione deve essere eseguita seguendo le istruzioni riportate nel “Manuale utente” disponibile all'interno del portale.

In particolare il soggetto interessato deve cliccare sulla voce **“Registrati”** presente sulla barra di navigazione, compilare tutti i campi presenti nella videata di registrazione, cliccare il pulsante

"Accetta condizioni e crea utenza", confermare l'utenza attraverso il link che riceverà per e-mail alla casella di posta elettronica indicata in fase di registrazione. Una volta registrato l'utente potrà accedere al Portale cliccando sulla voce "Accedi" presente sulla barra di navigazione inserendo username e password negli appositi campi.

L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

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.

I riferimenti inseriti in fase di registrazione al Portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura. È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

### **Predisposizione ed invio dell'offerta**

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati devono far pervenire la documentazione necessaria alla partecipazione alla vendita, in via telematica, seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo Web ministeriale "Offerta telematica" accessibile tramite apposite funzione "Invia Offerta" presente all'interno dell'annuncio dettagliato pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.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 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.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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 precedente sezione.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato nel termine indicato sempre nella precedente sezione. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione" i dati anagrafici dell'ordinante ed il Lotto a cui il bonifico si riferisce. In caso di partecipazione all'Asta per più Lotti si dovranno eseguire bonifici distinti per ogni Lotto.

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

### **Assistenza**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto: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.

## CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

**Le offerte di acquisto** sono:

- 1) **irrevocabili**, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c;
- 2) **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% (diconsi diecipercento) del prezzo offerto.

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

- 1) **Apposita domanda per offerta senza incanto** rispetto alla quale deve essere stata assolta l'imposta di bollo nella misura di € 16.00 mediante versamento con modello F23 utilizzando come Codice Ufficio 9BX, Codice Territoriale E290, Anno l'anno della presente procedura, numero il numero della presente procedura, Codice Tributo 456T (Imposta di Bollo)

Tale domanda dovrà contenere necessariamente:

- le generalità anagrafiche complete dell'offerente (persona fisica) o i dati societari (in caso di persona giuridica);
  - il codice fiscale;
  - l'indicazione dello stato civile e, per i coniugati, il regime patrimoniale (in caso di comunione legale dei beni occorrerà indicare i corrispondenti dati anagrafici del coniuge): 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 uc, allegandola già all'offerta;
  - l'indicazione della residenza e/o domicilio, la professione, un recapito telefonico ed in indirizzo diposta elettronica ordinaria e certificata;
  - 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 nell'ammontare 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 entro il quale l'offerente intende, in caso di aggiudicazione, versare il saldo del prezzo e delle spese e/o oneri accessori. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a giorni 60 (sessanta), ovvero non sia stato indicato alcun termine il versamento del saldo del prezzo e delle spese e/o oneri accessori dovrà essere comunque effettuato entro giorni 60 (sessanta) dall'aggiudicazione;
  - la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
  - l'eventuale richiesta di benefici fiscali con le relative motivazioni
- 2) 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 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 si dovrà allegare certificato di vigenza camerale aggiornato documento di identità valido e del codice fiscale del legale rappresentante della società medesima (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, mandato con firma autenticata da unirsi, quale allegato, 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**, 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 nel termine sopraindicato. Sulla distinta dovrà figurare il numero di CRO o altro numero identificativo bancario.
- 4) **Ricevuta del pagamento (Modello F23 o F24)** dell'imposta di bollo di € 16,00 per ogni domanda di partecipazione alla vendita, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

Il giorno **15 OTTOBRE 2026 ore 17.00** si procederà all'apertura delle Buste Elettroniche pervenute al sottoscrittore Delegato alla Vendita per il tramite del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Verranno, quindi, individuate le offerte valide ed efficaci.

Coloro che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al Portale [www.spazioaste.it](http://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 presenti innanzi al 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 offerta in via telematica ed all'indirizzo PEC utilizzato per inviare l'offerta, le credenziali per accedere al Portale [www.spazioaste.it](http://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:  
Verrà disposta la vendita a favore dell'unico offerente se il prezzo offerto è pari o superiore al Prezzo Base d'asta indicato nel presente avviso di vendita e ciò in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita.

Nel corso del primo esperimento di vendita:

Se il prezzo offerto è inferiore in misura non superiore ad 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 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 o

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 partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 120 secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come determinato nel presente avviso.

**Le offerte in aumento dovranno essere pari a:**

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

La gara telematica 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. Tra una offerta in aumento e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di **2 minuti**. Le offerte in aumento effettuate dai partecipanti connessi al Portale saranno rese visibili tramite il Portale ai partecipanti presenti innanzi al Delegato. La Gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta effettuata.

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

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

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente 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 C.p.c. il termine per il deposito del saldo del prezzo sarà comunque 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 con modalità telematica, non risulteranno essere aggiudicatari del Lotto verrà disposto **entro il giorno 19 OTTOBRE 2026**. Si precisa che il deposito cauzionale è improduttivo di interessi e che la sua restituzione avverrà mediante bonifico bancario sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'Asta Telematica. I costi di tale bonifico verranno addebitati all'offerente e, quindi, decurtati dalla stessa cauzione versata.

\* \* \* \* \*

## 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 dall'Avvocato Delegato Cristiana Bracco presso il suo studio in Imperia, Via M. Belgrano 7.

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

L'immobile è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova (a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo) e come descritto nella PERIZIA del CTU (di cui tutti i partecipanti all'asta per il solo fatto di aver presentato la domanda dichiarano implicitamente di aver preso visione), con tutti i diritti, pertinenze, proprietà, accessioni, le servitù attive e/o passive esistenti, anche se non indicate, con tutte le formalità (iscrizioni, trascrizioni, annotamenti, ecc.) pregiudizievoli risultanti dal fascicolo d'ufficio, di cui gli interessati possono prendere visione presso detto studio legale e al quale si fa espresso totale riferimento e rinvio ricettizio, nulla escluso od eccettuato, facendo presente che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Trattandosi di vendita forzata la medesima non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; a titolo esemplificativo e non tassativo, né vizi urbanistici, né di impianti non a norma, né di spese condominiali dell'anno in corso e del precedente non pagate, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo.

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 cura e spese della procedura, salvo diverso avviso.

**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.** Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646 richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 nr. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo del 10 settembre 1993 n. 385 (c.d. "mutuo fondiario"), il creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del proprio credito entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione), potrà richiedere ex art. 41 T.U.B. che l'aggiudicatario, nei limiti indicati dal delegato alla vendita, versi direttamente all'Istituto mutuante nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per

capitale, interessi accessori e spese di procedura. L'eventuale somma residua sarà versata come meglio indicato alla successiva voce "Saldo Prezzo";

**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. 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 aggravii 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, ultimo comma. e 587 C.p.c.;

**Saldo del prezzo, delle spese e dei compensi al Delegato alla vendita:** il saldo del prezzo di aggiudicazione (dedotto quanto già prestatato a titolo di cauzione e maggiorato degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene – imposta di registro o IVA qualora si tratti di atti per i quali il soggetto passivo IVA abbia esercitato la relativa opzione ipotecaria, catastale ecc, nonché dei compensi spettanti al Delegato alla Vendita – per la registrazione, trascrizione e voluta del decreto di trasferimento e cancellazione delle formalità pregiudizievoli) dovrà essere versato dall'aggiudicatario mediante:

bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva così come indicato dal Delegato alla vendita ovvero entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, nell'ipotesi in cui il termine non sia stato indicato dall'offerente o sia stato indicato in misura superiore a 60 (sessanta) giorni, il versamento del saldo del prezzo dovrà essere, comunque, effettuato entro 60 giorni dall'aggiudicazione.

Gli oneri tributari, le spese conseguenti all'acquisto del bene nonché le spese dell'attività del professionista che il DM 15.10.15 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e comunque non oltre 15 giorni dall'aggiudicazione, e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

In contemplazione della LEGGE REGIONALE LIGURIA N 22 DEL 29 MAGGIO 2007, come modificata dalla LEGGE REGIONE LIGURIA n. 14 del 06 giugno 2008, le parti, interessate all'aggiudicazione dei beni pignorati, sono espressamente avvertite dall'Avvocato delegato che dovranno, **prima della presentazione dell'offerta:**

a) 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;

b) 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;**

c) manlevare l'Avvocato Delegato, la parte esecutata ed il creditore procedente da qualsiasi responsabilità a riguardo.

**CUSTODE** del bene pignorato ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c. è l'**IFIR Ponente Srl, con sede in 18100 Imperia (IM), Via XXV Aprile, n°130. Telefono: 0183.682138. 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 terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

**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 **"La Riviera"** e sulla rivista free press **"Newspaper Aste – Tribunale Imperia"** nonché sui seguenti portali [www.sanremonews.it](http://www.sanremonews.it), nonché mediante campagna Social Media Marketing;

- **inserzione**, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c., almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito internet del Tribunale di Imperia [www.tribunaleimperia.it](http://www.tribunaleimperia.it) e sul portale nazionale [www.astelegale.net](http://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.) **NOTIFICHE** - il presente avviso, ai sensi dell'art. 498 C.P.C., verrà notificato ai creditori ipotecari iscritti 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 RESPONSABILITA'.**

#### **MENZIONI URBANISTICHE**

➤ Ai sensi dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., in caso di insufficienza delle suddette notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46 comma 1 del citato D.P.R. n. 380/01, ovvero di cui all'art. 40 secondo comma della Legge 47/85, l'aggiudicatario con l'ausilio di consulente di propria fiducia potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art 40, 6 comma, della citata legge 47/85. Pertanto l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria dovrà presentare domanda di permesso entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.

**SPESE:** sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di aggiudicazione (bollo, registrazione, trascrizione, catasto e le altre formalità previste dalla legge).

\* \* \* \* \*

#### **NOTA BENE**

Per maggiori e più dettagliate informazioni, gli interessati potranno rivolgersi all'Avvocato Delegato Cristiana Bracco, con studio professionale in Imperia, Via M. Belgrano n°7, Telefono 0183.681286 e Cell: 349.4555305 che riceve tutti i giorni dal Lunedì al Venerdì pomeriggio previo appuntamento.

E – mail: [cristiana.bracco@tiscali.it](mailto:cristiana.bracco@tiscali.it) - Pec: [cristiana.bracco@avvocatiimperiam.it](mailto:cristiana.bracco@avvocatiimperiam.it).

Imperia, 29.05.2026

Avvocato Cristiana Bracco