

**TRIBUNALE DI IMPERIA**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**DI IMMOBILI**  
**CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA PURA**  
**Procedura esecutiva n. 66/2023 R.G.E**  
**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Martina Badano**

**Il Professionista Delegato alla vendita** Avv. Romina Fanari,  
vista l'ordinanza di delega del G.E. datata 12.05.2026;  
viste le comunicazioni di Cancelleria;  
visti gli artt. 591-bis, 570, 571 e 576 c.p.c. nonché l'art. 24 D.M. 32/2015;  
vista la perizia del CTU Geom. Graziano Maugeri del 02.05.2024  
vista la documentazione integrativa del CTU Geom. Graziano Maugeri del 29.04.2025

**AVVISA**

che il **compendio immobiliare** pignorato oggetto della presente procedura verrà posto **in vendita senza incanto** mediante **ASTA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA PURA** il **giorno 09 SETTEMBRE 2026, alle ore 15:30.**

**PREZZO DELLA VENDITA SENZA INCANTO - LOTTO UNICO**

**Prezzo base:** € 181.100,00 (centottantuno mila e cento euro).

**Offerta minima**, ex art. 571 c.p.c.: € 135.825,00 (centotrentacinque mila e ottocentoventicinque euro)

**Aumento minimo** (in caso di gara tra più offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): € 4.000,00 (euro quattromila).

**Cauzione:** non inferiore al 10% del prezzo offerto.

**DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI POSTI IN VENDITA -  
LOTTO UNICO**

- a) **villa singola** a CIPRESSA in Via Fossati Avv. Michele 25, della superficie commerciale di **172,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'esecutato.

Il fabbricato mapp. 422 è ubicato nel Comune di Cipressa, Via Fossati Avv. Michele, 25, strada provinciale che si diparte dalla strada statale Via Aurelia in direzione del centro storico del Comune di Cipressa e dista dal mare in linea d'aria circa 400 metri. E' disposto su due piani fuori terra a destinazione residenziale ed un piano seminterrato a destinazione residenziale, ma autorizzato come magazzino/garage. Da Via Fossati Avv. Michele un cancello carraio posto sul terreno mapp. 486 (v.corpo B) consente di accedere alla corte graffiata al fabbricato mapp. 422 ed al piano seminterrato dell'edificio, mentre, sempre dalla via pubblica, un cancelletto pedonale consente l'accesso al

terrazzo al piano terra che dà accesso all'alloggio al piano terra e primo. I due piani superiori sono comunicanti tra loro con scala interna, mentre il piano seminterrato è raggiungibile anche da scaletta metallica esterna. L'edificio si sviluppa su una lunghezza massima di circa 13.20 metri ed una larghezza di circa 6.00 metri. Ha struttura a telaio in cemento armato, copertura con tetto in tegole alla marsigliese e finiture tipiche delle costruzioni degli anni '70. Le condizioni di manutenzione e conservazione del fabbricato appaiono sufficienti.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2002.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, terra e primo.

**L'Identificazione Catastale come si evince dalla relazione integrativa pag 2/4:**

- **Foglio 10 Cipressa sez. Cipressa, mapp. 422 sub. 3 (ex sub 1 e parte dell'ex sub 2):  
Catasto Fabbricati- cat. C/2, cl. 2- consistenza 41 mq-sup. catastale totale mq 52-  
rendita € 95,29- indirizzo catastale: Via Fossati Avv Michele n. 25- Piano seminterrato**
  
- **Foglio 10 Cipressa sez Cipressa mapp 422 sub 4 (parte dell'ex sub 2):  
Catasto Fabbricati- cat A/7- cl. 1- consistenza 6,5 vani- sup. catastale totale mq 138-  
sup. escluse aree scoperte mq 128 – rendita € 671,38 – indirizzo catastale: Via Fossati  
Avv Michele n. 25- Piano terra e Primo**

b) **terreno agricolo** a CIPRESSA Via Fossati Avv. Michele 25, della superficie commerciale di **0,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'esecutato.

Il terreno mapp. 486 è ubicato nel Comune di Cipressa, Via Fossati Avv. Michele, 25, strada provinciale che si diparte dalla strada statale Via Aurelia in direzione del centro storico del Comune di Cipressa. Di fatto risulta avere la funzione di accesso alla corte del fabbricato mapp. 422 (v. corpo A). Segue la pavimentazione asfaltata della corte mapp. 422 e al suo interno è posto il cancello carraio.

Identificazione catastale:

- **foglio 10 particella 486 (catasto terreni), sezione urbana CIPRESSA, qualità/classe  
ULIVETO di classe 3, superficie 26, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,04 €.**

Coerenze: Via Fossati Avv. Michele, mapp. 422 e mapp. 611.

## **STATO DI POSSESSO**

L'immobile alla data del sopralluogo del CTU risulta occupato dal debitore (pag. 3/19).

## **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Come emerge dalla documentazione e dalle verifiche effettuate dal tecnico incaricato:

- ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 21/11/2003 a firma di Notaio Panetta Antonino di Arma di Taggia ai nn. 42407/7473 di repertorio, iscritta il 12/11/2003 a Sanremo ai nn. 2438/13887, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Cancellata totalmente con Comunicazione n° 505 del 20/11/2007

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/04/2007 a firma di Notaio Guidi Andrea di Imperia ai nn. 90/77 di repertorio, iscritta il 21/04/2007 a Sanremo ai nn. 993/5010, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/12/2008 a firma di Notaio Guidi Andrea di Imperia ai nn. 396/312 di repertorio, iscritta il 17/12/2008 a Sanremo ai nn. 2027/13482, a favore di derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

- Verbale di pignoramento a firma di Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Imperia ai nn.1252 di repertorio, trascritto il 21/06/2023 a Sanremo ai nn. 5509/6798.

### **PROVENIENZE:**

Dall'esame della documentazione e dalle verifiche effettuate dal tecnico incaricato di redigere l'elaborato peritale si è potuto risalire alla provenienza dell'immobile pervenuto all'esecutato per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta, con atto stipulato il 02/10/2002 a firma di Notaio Re Marco di Imperia ai nn. 40347 di repertorio, trascritto il 22/10/2002 a Sanremo ai nn. 8562/11026

### **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

(ai sensi dell'art. 40 della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e dell'art 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche e/o integrazioni), come indicato nell'elaborato peritale (vedesi pagine 5-6/19), le 2 **pratiche edilizie** sono:

- 1) Licenza di Costruzione del fabbricato rilasciata il 30.10.1967 per lavori di costruzioni di un nuovo fabbricato, presentata il 13.07.1967, agibilità del 13.08.1970;
- 2) D.I.A. presentata in data 01.08.2002 con prot. 2791 per lavori di manutenzione straordinaria, n. protocollo 2791. Il titolo riferito solamente a piano terra e primo piano del mapp 422.

Per quanto riguarda la **situazione urbanistica**, il CTU ha rilevato quanto segue:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n. 228 del 18-2-1982 e D.P.G.R. 366 del 24-4-1987 e successive varianti, l'immobile ricade in zona Zona Agricola Produttiva AP . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.8.1.1. Destinazioni ammesse: abitazione connessa alla conduzione agricole dei fondi; fabbricati per il ricovero del bestiame, per il ricovero e la conservazione dei prodotti, per il ricovero degli attrezzi; impianto o fabbricati per serre come definiti dall'art. 1 della L.R. 1 giugno 1976 n. 17; attività artigianali o industriali non nocive e non inquinanti anche dal punto di vista della rumorosità, connesse alla conduzione dei fondi; impianti tecnologici funzionalmente connessi all'esercizio delle attività agricole; piscine nel rispetto delle

condizioni inserite nel P.R.G.. La zona è soggetta ad uno o più S.U.A. estesi ad un minimo di 50.000 mq. Si possono realizzare esclusivamente costruz. connesse alla conduzione agricola.  $I_f = 0,03$  mc./mq. Per volumetrie ad uso residenziale;  $I_f = 0,07$  mc./mq. per le attrezzature; sono ammesse tipologie edilizie con non più di due piani fuori terra. Per ulteriori dettagli si rimanda alla lettura della perizia del Geom. Graziano Maugeri

### **GIUDIZIO DI CONFORMITÀ:**

Come risulta dalla perizia redatta dal CTU:

#### **-CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate dal CTU le seguenti difformità, con criticità bassa, come si evince a pag 6/19: al piano seminterrato risulta realizzata nuova volumetria; a valle del fabbricato, in adiacenza al portico, risulta realizzata una tettoia a struttura fissa. All'interno del piano seminterrato risulta un ampliamento della superficie utile sulla porzione autorizzata come intercapedine. Inoltre, l'intero piano seminterrato, autorizzato come magazzino, risulta utilizzato come residenziale senza il rispetto dei requisiti igienico-sanitari.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: il nuovo volume realizzato e la tettoia dovranno essere demolite/rimosse. Dovrà essere ripristinato l'intercapedine, rendendola inaccessibile, mediante la realizzazione del muro divisorio con la restante parte autorizzata come magazzino. La destinazione d'uso dell'intero piano seminterrato dovrà essere ripristinata a magazzino/garage. Tutte le opere di demolizione, rimozione e ripristino su descritte dovranno essere eseguite prima delle pratiche urbanistiche descritte nel punto successivo per la regolarizzazione del fabbricato principale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a magazzino abusivo, tettoia abusiva, intercapedine ed alla destinazione del piano seminterrato.

Il CTU ha rilevato ulteriormente le seguenti difformità, con criticità alta, come si evince a pag. 7/19:

- opere realizzate in fase di realizzazione del fabbricato a seguito di Licenza del 1967 - realizzazione pilastri del portico 1, diversa realizzazione delle bucatore esterne, diversa realizzazione tramezze interne, irregolarità geometriche del sedime del fabbricato rientranti nella tolleranza.
- Opere realizzate a seguito della D.I.A. 2791/2002 - realizzate nuove bucatore al piano seminterrato, diversa realizzazione tramezze interne, modifica dell'altezza interna e della quota di pavimento del piano seminterrato, eliminazione della scala interna di collegamento con il piano superiore al piano seminterrato con conseguente realizzazione di una porzione di nuovo solaio, realizzazione di nuovo soppalco nel vano scala al piano primo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica strutturale redatta da un Ingegnere e Accertamento di Conformità Urbanistica

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

**CONFORMITÀ CATASTALE:** sono state dal CTU rilevate le seguenti difformità, con criticità bassa, come si evince a pagina 9/19 dell'elaborato:

-Al Catasto Terreni: mancato inserimento in mappa dei due portici.

-Al Catasto Fabbricati: diversa distribuzione interna, ampliamento riguardante i due portici e la corte graffiata ed esatta rappresentazione grafica.

Le difformità sono regolarizzabili come si evince dalla relazione mediante: aggiornamento mappa catastale con procedura Tipo Mappale e variazione catastale con procedura Docfa.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile

**IMPORTANTE: A seguito di provvedimento del GE, come si evince dalla lettura della documentazione integrativa il CTU ha provveduto alla regolarizzazione catastale degli immobili così come segue:**

Le pratiche presentate all'Agenzia del Territorio di IMPERIA:

- Pratica di variazione al Catasto Terreni con Tipo Mappale per l'inserimento in mappa dei due portici accessori al fabbricato mapp. 422, presentato all'Agenzia del Territorio il 28.04.2025 – prot. IM0050783

- Variazione con procedura Docfa delle unità immobiliari mapp. 422 sub 1-2, ora sub 3-4 (magazzino piano seminterrato e alloggio piano terra e primo), per ampliamento, diversa distribuzione interna, frazionamento e fusione e variazione toponomastica, presentata all'Agenzia del Territorio il 29.04.2025 – prot. IM0051258 in atti dal 30.04.2025.

**CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta conforme come si evince a pagina 9/19 dell'elaborato peritale.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

**IN OGNI CASO SI RACCOMANDA DI LEGGERE ATTENTAMENTE LA PERIZIA DI STIMA E LA RELAZIONE INTEGRATIVA PRIMA DI PRESENTARE L'OFFERTA DI ACQUISTO**

\*\*\*\*\*

## DISCIPLINA DELLA VENDITA

**Le offerte di acquisto, che dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno 08 SETTEMBRE 2026, sono:**

**irrevocabili**, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c, pertanto ci potrà essere 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 c. 3 c.p.c., e/o se sono inferiori di oltre un quarto al prezzo determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. oppure se gli offerenti non prestano cauzione con le modalità stabilite dal presente avviso ovvero la prestano in misura inferiore al 10% del prezzo offerto.

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

## PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

### Modalità e tempistiche

#### VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

**Nel termine del 08 SETTEMBRE 2026 alle ore 12:00**, ogni offerente dovrà aver disposto -così da risultare accreditato entro tale scadenza tassativa- **bonifico** irrevocabile sul conto corrente acceso presso l'istituto bancario Monte dei Paschi di Siena - Filiale di Imperia, intestato alla procedura esecutiva "**Tribunale di Imperia RGE 66/2023**", **IBAN IT13K010301050000000663047** di un importo (al netto delle spese bancarie) pari almeno al 10% del prezzo offerto -che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto- indicando nella causale la dicitura "versamento cauzione", i dati anagrafici dell'ordinante e l'eventuale Lotto a cui il bonifico si riferisce (infatti in caso di partecipazione all'Asta per più Lotti si dovranno eseguire bonifici distinti per ognuno di essi).

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto corrente il bonifico dovrà essere effettuato con opportuno anticipo. Il mancato tempestivo accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è a esclusivo carico dell'offerente (che non avrà diritto ad alcun rimborso delle spese e/o oneri sostenuti).

#### PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

**Entro le ore 12:00 del 08 SETTEMBRE 2026 - a pena di inefficacia**, ogni offerente dovrà provvedere ad inoltrare in via telematica -per il tramite del **portale <http://spazioaste.it>**- 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 ed i documenti necessari alla partecipazione alla vendita, 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 deve essere firmata digitalmente prima dell’invio dalla propria casella di posta elettronica certificata all’apposito 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”).

Le comunicazioni saranno effettuate dal gestore della vendita all’indirizzo di posta elettronica indicato nell’invio dell’offerta.

Per ogni domanda dovrà essere stata previamente assolta l’imposta di bollo di € 16,00 mediante versamento con le modalità previste sul sito <https://pst.giustizia.it>, salvo esenzioni previste per legge.

**Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il suddetto 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.

Essendo irrevocabili le offerte presentate, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta d’asta e la relativa documentazione, che verranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

## **CONTENUTO DELL’OFFERTA TELEMATICA**

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 le modalità previste sul sito <https://pst.giustizia.it>, del quale la ricevuta dovrà essere allegata alla PEC con cui è trasmessa l’offerta.

Tale domanda dovrà contenere necessariamente:

- le generalità anagrafiche complete (cognome, nome, luogo e data di nascita) dell’offerente

(persona fisica) o i dati societari (in caso di persona giuridica) cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);

- il codice fiscale;

- la residenza e/o domicilio: in ogni caso l'offerente, ai sensi dell'art. 174 disp.att. c.p.c., dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel circondario nel quale ha sede il Tribunale di Imperia, in mancanza le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria dello stesso Tribunale;

- per le persone fisiche, lo stato civile e, per i coniugati, il regime patrimoniale. In caso di comunione legale dei beni occorrerà indicare anche i corrispondenti dati anagrafici del coniuge, precisando che per escluderlo è necessario che lo stesso renda al Professionista Delegato, la dichiarazione ex art. 179 ultimo comma c.c., allegandola già all'offerta;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e si dovrà allegare la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare;

-se l'offerente non appartiene all'Unione Europea dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

-la professione, un recapito telefonico ed un indirizzo di posta elettronica, ordinaria e certificata;

-la sintetica descrizione ed i dati identificativi del bene immobile (compreso l'eventuale Lotto) per il quale l'offerta è proposta;

-l'indicazione del prezzo offerto, che **a pena di inefficacia non** può essere inferiore di oltre un quarto (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 e tributari che al massimo potrà essere di 60 giorni dalla data dell'aggiudicazione. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore, ovvero non ne sia stato indicato alcuno, il suddetto versamento dovrà essere comunque effettuato entro 60 giorni dall'aggiudicazione;

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

-l'**eventuale richiesta di benefici fiscali** (ad es. "prima casa" e/o "prezzo valore) con le relative giustificazioni.

**2) In caso di persona fisica**, si dovrà allegare fotocopia del documento di identità valido e codice fiscale dell'offerente.

**3) In caso di persona giuridica**, si dovrà allegare **certificato di vigenza camerale** aggiornato e in corso di validità -dal quale risulti la costituzione della società o della diversa persona giuridica ed i necessari poteri al legale rappresentante dell'offerente- copia documento di identità valido e del codice fiscale del legale rappresentante della società medesima.

In caso di offerta a mezzo di procuratore speciale si dovrà allegare copia del documento di identità

valido e del codice fiscale sia del procuratore che dell'offerente, nonché **procura notarile**;

In caso di offerta a mezzo di procuratore legale (avvocato), ai sensi dell'art. 571 c.p.c., e qualora il procuratore legale (avvocato) abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 c.p.c., questi dovrà dichiarare al Professionista Delegato, nei 3 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, con rilascio in data non successiva alla vendita. 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 Professionista Delegato alla vendita copia dei propri documenti anagrafici.

In caso di creditore rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Professionista Delegato alla vendita, nei 5 giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni, il tutto con data non successiva alla vendita. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti della presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

**4) Copia della ricevuta di bonifico** documentazione equipollente attestante il versamento effettuato sul conto corrente della procedura di un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a pena di inefficacia, (da imputarsi a titolo di cauzione) eseguito sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva nel termine sopraindicato. Sulla distinta dovrà figurare il numero di CRO o altro numero identificativo.

**PRECISAZIONI IMPORTANTI** Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art 571 c.p.c. L'offerente è colui che formula l'offerta mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive ed invia l'offerta, pertanto:

- 1) se l'offerente intende partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono) dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria. 7 Dovrà, pertanto, necessariamente munirsi di firma digitale e indirizzo pec;
- 2) se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono) dovrà incaricare di presentare l'offerta un procuratore legale (avvocato) a norma dell'art. 571 c.p.c. munito di procura speciale. La procura speciale deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- 3) se più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente si distinguono 2 ipotesi : - uno degli offerenti provvede (in quanto offerente-presentatore ai sensi dell'art 12, comma5 ultimo

periodo del D.M. 32/2015) a firmare ed inviare telematicamente l'offerta. In questo caso deve essere munito di procura speciale rilasciata dagli altri offerenti redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata. -tutti gli offerenti ( in quanto non vi è nessuno in grado di firmare e trasmettere l'offerta) devono rilasciare procura speciale redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata ad un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art.571 c.p.c. al fine di compilare firmare e trasmettere l'offerta telematica.

### **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 848780013, dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle 18:00, dal lunedì al venerdì (festivi esclusi).

### **ESAME DELLE OFFERTE**

Il **giorno 09 SETTEMBRE 2026** alle **ore 15:30**, con la presenza virtuale degli offerenti, si procederà all'**apertura delle buste elettroniche** pervenute al sottoscritto Professionista Delegato alla vendita per il tramite del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), ed all'**esame delle offerte**, individuando quelle valide ed efficaci.

Coloro che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del Portale stesso, attraverso il quale saranno esaminate le offerte telematiche.

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 di posta elettronica certificata utilizzato per inviare l'offerta, le credenziali per accedere al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) ed un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

### **MODALITÀ DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

- 1) **IN CASO DI ASSENZA DI OFFERTE VALIDE:** qualora non siano state depositate offerte valide e neppure 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;
- 2) **In caso di UNICA OFFERTA VALIDA:**
  - 2.1) 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;
  - 2.2) qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta inferiore al massimo nel limite di un quarto al prezzo base, si provvederà come segue:
    - 2.2.1) qualora specifiche e concrete circostanze (in ogni caso da indicarsi espressamente nel verbale) consentano di ritenere che sussista una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, il Professionista Delegato alla vendita disporrà,

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 (senza incanto e con identico prezzo base);

2.2.2) 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 ad un prezzo almeno pari a quello base- il bene gli sarà assegnato;

2.2.3) qualora non sussistano tali specifiche e concrete circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

3) **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, con le modalità di seguito indicate.

3.1) La gara, che si svolgerà con la modalità telematica della vendita sincrona pura, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte e nel corso della stessa ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore al **rilancio minimo di € 4.000** (euro quattromila). Tra un'offerta e quella successiva potrà trascorrere un **tempo massimo di 2 minuti**. Le offerte effettuate dai partecipanti connessi al Portale saranno rese visibili sullo stesso a coloro che partecipano alle operazioni di vendita. La Gara telematica verrà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il suddetto tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima effettuata.

3.2) Se la gara non ha luogo per mancanza di offerte in aumento degli offerenti, il Professionista Delegato alla vendita dispone l'aggiudicazione a favore di colui che ha 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 prevede il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero in subordine, quella a cui sia allegata la cauzione di maggiore entità.

Qualora non sia possibile individuare un'offerta più vantaggiosa, si procederà all'aggiudicazione a colui che avrà depositato l'offerta per primo.

4) 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 oppure la prima sia pari al prezzo base d'asta, il bene è senz'altro aggiudicato.

5) Se l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa oppure la 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 almeno pari al base d'asta, il bene sarà assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile *ex art. 588 cpc*, il bene sarà aggiudicato a chi ha presentato l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa

oppure la prima.

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

### **CONDIZIONI GENERALI**

Tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e ss. c.p.c. e degli artt. 576 e ss. c.p.c., debbono 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 alla vendita Avv. Romina Fanari, presso il suo studio in Seborga (IM) Vicolo Chiuso 10/4.

**I beni immobili sono posti in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 380/2001), a corpo e non a misura, come meglio descritto nella relazione di stima di cui la presentazione dell'offerta vale come implicita dichiarazione di integrale conoscenza ed accettazione, con espressa manleva del Professionista Delegato alla vendita da ogni forma di responsabilità.**

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo- con tutti i diritti, pertinenze, proprietà, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e/o passive (esistenti anche se non indicate) e con tutte le formalità (iscrizioni, trascrizioni, annotamenti, ecc.) pregiudizievoli tranne quelle che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Come risultante dal fascicolo d'ufficio e descritto nella relazione di stima e relativi allegati dell'Esperto Stimatore (che tutti i partecipanti all'asta per il solo fatto di aver presentato la domanda dichiarano implicitamente di aver visto e letto), di cui gli interessati possono prendere visione 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.

Il trasferimento dei beni avviene allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni anche per quanto riguarda quello attuale dei relativi impianti. In relazione a quanto disposto dal D.M. 37/2008, in particolare dagli artt. 7 e 13, nonché dall'art. 13 D.Lgs. 28/2011 ed ai sensi della L.R. Liguria 22/2007 e s.m.i. si precisa che nella procedura esecutiva non si garantisce la conformità degli impianti posti al servizio della consistenza immobiliare oggetto della vendita e di quelli relativi alle parti condominiali ed agli enti comuni di cui all'art. 1 del citato D.M. 37/2008, alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione, né a quella in oggi vigente non contenendo l'elaborato peritale allegato agli atti specifici e precisi riferimenti in merito. Nel decreto di trasferimento si rinuncerà, previo consenso dell'aggiudicatario che manleverà il Professionista Delegato alla vendita e la parte esecutata, ad allegare la documentazione di cui agli artt. 7 e 13 del citato D.M. n. 37/2008.

La parte aggiudicataria dovrà accollarsi interamente ogni onere di ispezione, di informativa sullo stato degli impianti suddetti, delle spese di adeguamento alla normativa in materia di sicurezza

anche con riguardo a quelli relativi ad eventuali enti comuni o condominiali e farsi carico di ogni spesa che l'assemblea condominiale deciderà in futuro di sostenere per la conformazione degli impianti condominiali in materia di sicurezza. La parte aggiudicataria dovrà farsi interamente carico dei rischi per l'incolumità delle persone e dei danni alle cose che possono derivare dall'assenza di conformità degli impianti rispetto alla normativa in materia di sicurezza.

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, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi (a titolo esemplificativo e non tassativo): quelli edilizio-urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e del precedente non pagate, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

In ogni caso, prima di presentare l'offerta, si raccomanda di leggere l'elaborato peritale, disponibile unitamente all'ordinanza di delega, all'ulteriore documentazione ed al presente avviso di vendita, sul sito internet [www.tribunale.imperia.it](http://www.tribunale.imperia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), ferma restando la pubblicità sul portale nazionale vendite pubbliche "PVP", ex dall'art. 161 quater disp. att. c.p.c.

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

#### **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 Professionista 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 c. 2 c.p.c..

#### **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 acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante e le somme dovranno essere da questo erogate entro il termine previsto per il saldo del prezzo, direttamente dall'istituto mutuante mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva.

In conformità a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. il Conservatore dei Registri Immobiliari dovrà

trascrivere 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 le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

### **CAUZIONE**

Il deposito cauzionale -improduttivo di interessi- sarà rimborsato al termine della gara agli aventi diritto non aggiudicatari mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie indicate nelle domande di partecipazione all'asta telematica. L'ordine di bonifico in restituzione verrà disposto, al netto degli eventuali oneri bancari e bollo virtuale.

**LOG DELLA VENDITA** Tutti i partecipanti alla gara potranno, entro 20 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, chiedere copia della log (trascrizione di tutti gli eventi attinenti alle operazioni di gara) previo pagamento dei diritti di cancelleria previsti.

### **SALDO DEL PREZZO, DEGLI ONERI TRIBUTARI, DELLE SPESE E DEI COMPENSI AL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA**

Il **saldo del prezzo** di aggiudicazione (dedotto quanto già prestato a titolo di cauzione) dovrà essere versato dall'aggiudicatario mediante: **bonifico sul conto corrente** intestato **alla procedura esecutiva**, così come indicato dal Professionista Delegato alla vendita, **entro il termine indicato nell'offerta**, oppure, nell'ipotesi in cui il termine non sia stato indicato dall'offerente o sia stato indicato in misura superiore a 60 giorni, comunque entro 60 giorni dall'aggiudicazione.

Gli oneri fiscali e tributari derivanti dalla vendita del bene (imposta di registro, ipotecaria, catastale, etc. etc.) saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere depositati nello stesso termine ed unitamente al saldo del prezzo così come le spese ed i compensi spettanti al Professionista Delegato alla vendita (per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli) nella misura di legge. Sarà cura **del Professionista Delegato alla vendita** comunicare all'aggiudicatario tempestivamente, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo nonchè le modalità con cui farlo. **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 con incameramento della cauzione.**

**REGIME FISCALE DELLA VENDITA** il Decreto di Trasferimento immobiliare è soggetto a registrazione a spese dell'aggiudicatario

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

Attestato di prestazione energetica n. 16554 valida fino al 15.04.2034.

Comunque, se e per quanto possa occorrere, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/2005 come

modificato dal D. Lgs. 311/2006, nonché della L.R. Liguria 22/2007, come modificata dalla L.G. Liguria n. 14/2008, le parti interessate all'aggiudicazione dei beni pignorati sono espressamente avvertite dal Professionista Delegato alla vendita che, prima della presentazione dell'offerta, dovranno: 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, all'esperto stimatore **Geom Graziano Maugeri** che ha redatto la relazione di stima; accettare di voler acquistare quanto pignorato nello stato in cui ora si trova manlevando il Professionista Delegato alla vendita, la parte eseguita ed il creditore procedente da qualsiasi responsabilità a riguardo.

**PUBBLICITÀ:** almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, ai sensi dell'art. 490 C.P.C., verrà data pubblica notizia del presente avviso unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione e della relazione di stima con i relativi allegati, mediante pubblicazione sul Portale del Ministero della Giustizia in un'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" (P.V.P.);

inserimento delle offerte sul sito internet del Tribunale di Imperia [www.tribunale.imperia.it](http://www.tribunale.imperia.it) e sul portale nazionale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); pubblicazione per estratto sulla rivista free press "Newspaper Aste - Tribunale di Imperia", nonché sui servizi previsti dal Pacchetto Digital di asta legale.net quali il piano di Social Media Marketing, la versione digitale del Newspaper Aste del Tribunale di Imperia e la vetrina permanente sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

**CUSTODE** del bene pignorato, ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c., è stato nominato l'Istituto Vendite Giudiziarie "**Ifir Ponente s.r.l.**", Amm.re Unico Dir. Lucia Romano, con sede in Imperia (IM), Via XXV Aprile n. 130, tel. 0183 682138, email: [immobiliari@ifirponente.it](mailto:immobiliari@ifirponente.it) - [visiteimmobili@ifirponente.it](mailto:visiteimmobili@ifirponente.it), PEC: [ifirponente@pec.ifirponente.it](mailto:ifirponente@pec.ifirponente.it).

Il custode, ove il compendio pignorato sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, procederà alla sua liberazione. L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione con spese a carico della procedura, dovrà presentare apposita istanza al Professionista Delegato contestualmente al versamento del saldo-prezzo Maggiori informazioni possono essere fornite dal Custode a chiunque vi abbia interesse.

#### **NOTA BENE**

Per maggiori e più dettagliate informazioni, gli interessati potranno rivolgersi al Professionista Delegato alla vendita Avv. Romina Fanari, con studio in Seborga (IM), Vicolo Chiuso 10/4, tel. 0184/265358, e-mail: [avv.rominafanari@gmail.com](mailto:avv.rominafanari@gmail.com) .

Seborga – Imperia, 02 Giugno 2026

Il Professionista Delegato alla vendita  
Avv. Romina Fanari