

Avv. Lorenzo Rovere  
Via Nino Bixio,33  
18038 Sanremo (IM)  
tel. 0184-50.13.24

## **TRIBUNALE DI IMPERIA**

Procedura esecutiva R.G.E. 26/2024

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Martina Badano

### **AVVISO DI FISSAZIONE VENDITA TELEMATICA DI IMMOBILI**

**SENZA INCANTO**

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Avv. Lorenzo Rovere

- Vista l'ordinanza di delega del G.E. del 12.02.2025 e i provvedimenti del G.E. di date 12.02.2016, 22.06.16, 09.05.2017, 14.02.18, 19.02.18, 01.03.18 e la comunicazione di Cancelleria del 12.03.18 e del 10.05.2018;
- Vista l'ordine di servizio del G.E. Del 23.03.2020 e del 16.06.2020;
- Visti gli artt. 591 bis, 570, 571 e 576 C.P.C. nonché l'art. 24 del D.M. 32/2015;

### **AVVISA**

Che gli immobili pignorati oggetto della presente procedura verranno posti in vendita mediante

### **- LOTTO UNO -**

### **ASTA TELEMATICA SINCRONA**

La vendita avrà luogo **il giorno 15 SETTEMBRE 2026 ORE 17,00**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE POSTO IN VENDITA**

#### **LOTTO UNO**

Il diritto della piena ed esclusiva proprietà su:

- 1) Unità immobiliare a destinazione d'uso deposito/magazzino disposta su due livelli e composta da un vano a piano terra e un vano al piano primo con servizio igienico,

accessibile al civico n.8 di Via dei Grossi, ubicata nel centro storico di Vallecrosia alta. L'unità immobiliare è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di variabile.

Identificazione catastale: foglio 2 particella 354 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 31 mq, rendita 92,86 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Grossi n.8, piano: T-1.

Coerenze: A sud, ovest e nord altra unità immobiliare, ad est Via dei Grossi.

**OCCUPAZIONE:** L'immobile risulta occupato dai debitori

**PROVENIENZA:**

La proprietà degli immobili deriva da:

- Atto di compravendita del 30/06/2005 Pubblico ufficiale Notario Stefania La Faja di Savona Repertorio n. 109013 raccolta n.8055 Registrazione n. 4022 del 20.07.2005, trascritto il 21.07.2005 registro particolare 5968 registro generale 10099

**MENZIONI URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI (come indicato in perizia):**

**Si invita a leggere con estrema attenzione quanto integralmente riportato in perizia alla quale si fa rinvio ricettizio**

Conformità edilizia:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di un bagno al piano primo. (normativa di riferimento: L.R. n.16 del 06/06/2008 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di comunicazione inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria per opere interne realizzate senza titolo

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

Costi di regolarizzazione:

Comunicazione inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria per la realizzazione di locale igienico.: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi

Conformità urbanistica: nessuna difformità

Accertamento di conformità catastale:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di un bagno al piano primo

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

Costi di regolarizzazione:

Variazione catastale: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Certificazione Energetica degli Edifici

L'immobile è classificato catastalmente come C/2 e quindi non è necessaria la certificazione energetica.

**VINCOLI** — Dalla perizia del CTU non risulta alcun vincolo.

Formalità pregiudizievoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **Ipoteca volontaria**, stipulata il 30/06/2005 a firma di Notaio La Faja Stefania ai nn. 109014/8056 di repertorio, iscritta il 21/07/2005 a Sanremo ai nn. 10100/2263, Concessione a garanzia di mutuo.
- **Pignoramento** del 22/04/2013 a firma di U.G. Tribunale di Sanremo ai nn. 560/2013 di repertorio, trascritta il 10/06/2013 a Sanremo ai nn. 5302/3944
- **Pignoramento** del 24/02/2024 a firma di Tribunale di Imperia ai nn. 474/2024 di repertorio, trascritta il 07/03/2024 a Sanremo ai nn. 2401/1982

**SPESE CONDOMINIALI:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

**LOTTO UNO**  
**IN CASO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Prezzo base :

**€ 25.838,43 (venticinquemilaottocentotrentotto/43)**

Offerta minima ex art. 571 c.p.c. :

**€ 19.378,82 (diciannovemilatrecentosettantotto/82)**

Aumenti minimi (in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.):

**€ 1.000,00 (mille euro e zero centesimi)**

---

La vendita all'asta avverrà secondo la seguente modalità e tempistica:

**ASTA ESCLUSIVAMENTE TELEMATICA:**

**Entro il giorno 8 SETTEMBRE 2026** ogni offerente dovrà provvedere a disporre bonifico irrevocabile sul Conto Corrente acceso presso Istituto Monte dei Paschi di Siena Filiale di Imperia , intestato a **"Tribunale di Imperia rge 26/2024 IT26E0103010500000000674894"** 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 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.

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.

**Entro le ore 12.00 del 14 SETTEMBRE 2026** ogni offerente dovrà provvedere ad inoltrare in via telematica la propria domanda di partecipazione - per il tramite del portale del gestore **www.spazioaste.it**.

Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata da apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" del soggetto che presenta l'offerta. In mancanza di tale apposita PEC per la vendita telematica l'offerta dovrà essere firmata digitalmente prima dell'invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero.

Per ogni domanda dovrà essere stata previamente assolta l'imposta di bollo di € 16,00 mediante versamento con le modalità previste sul sito <https://pst.giustizia.it>. Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita. Le offerte di acquisto, nel termine sopraindicato, dovranno essere depositate per via telematica per il tramite del portale del gestore **www.spazioaste.it**.

#### **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**.

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 (ossia almeno 5 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte). Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "*versamento cauzione*" i dati anagrafici dell'ordinante ed il Lotto a cui il bonifico si riferisce. 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**

Gli utenti potranno esclusivamente rivolgersi all'assistenza utilizzando il seguente numero telefonico:

**02 800 300 21**

per ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, nonché informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso della piattaforma Spazioaste.

## 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% (dieci per cento) del prezzo offerto.

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

- A -

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>

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);
- l'indicazione della residenza e/o domicilio, la professione, un recapito telefonico ed in indirizzo di posta 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 nella misura di un quarto. In caso di aggiudicazione di uno dei lotti non sarà obbligatorio l'acquisto degli altri;

- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto (c.d. "prezzo minimo d'asta") al "prezzo base d'asta" indicato nel presente avviso di vendita;

- Il termine 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

#### **- B -**

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, copia 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.

- C -

**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.

- D -

Ricevuta del pagamento della marca da bollo effettuata in modalità telematica.

\*\*\*

Il giorno **15 SETTEMBRE 2026 alle ore 17,00** si procederà all'apertura delle Buste Elettroniche pervenute al sottoscrittente Delegato alla Vendita per il tramite del portale **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** 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** 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 di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e dunque senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

- Nel corso degli esperimenti di vendita successivo al primo:

- se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:
  - qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
  - qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile il bene è

aggiudicato all'unico offerente.

- In caso di pluralità di offerte valide: si procederà con la Gara tra gli Offerenti 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 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come determinato nel presente avviso. La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, 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 1 minuto. Le offerte in aumento effettuate dai partecipanti presenti innanzi al Delegato saranno riportate nel Portale a cura del Delegato e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. 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 cpc il termine per il deposito del saldo del prezzo sarà comunque di 60 giorni ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

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

L'ordine di bonifico in restituzione delle cauzioni versate da coloro che, avendo partecipato all'Asta con modalità telematica, non risulteranno essere aggiudicatari del Lotto verrà disposto entro il giorno **25 SETTEMBRE 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 Lorenzo Rovere, presso il suo studio in Sanremo (IM), Via Nino Bixio,33.

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, comproprietà, 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.

**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 u.c. 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 prestato a titolo di cauzione) 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. Unitamente al saldo del prezzo dovranno essere depositati gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene (imposta di registro, ipotecaria, catastale, etc. etc.) nonché i compensi spettanti al Delegato alla Vendita (per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e cancellazione delle formalità pregiudizievoli). Sarà cura del Delegato alla vendita comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'importo di quanto dovuto. A tal fine l'aggiudicatario dovrà indicare al Professionista Delegato un numero di telefono per un

contatto diretto oltre alla casella di posta elettronica certificata sulla quale verranno indirizzate le comunicazioni inerenti alla presente procedura. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (a titolo di saldo del prezzo, di oneri e/o compensi e/o spese accessorie) comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

**Attestato di prestazione energetica** - Se e per quanto possa occorrere, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 come modificato dal D. Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311, nonché 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 stato nominato l’**“IFIR Ponente S.r.l.”** con sede in Imperia, Via Tommaso Schiva, telefono: 0183 - 682138, Mail **“[visiteimmobili@ifirponente.it](mailto:visiteimmobili@ifirponente.it)”** nella persona dell’Amministratore Unico Sig.ra Lucia Romano

---

**Pubblicità'** - Del presente avviso, ai sensi dell'art. 490 C.P.C. verrà data pubblicità mediante:

- **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 collegato al Tribunale di Imperia [https://tribunale-imperia.giustizia.it/it/aste\\_giudiziarie.page](https://tribunale-imperia.giustizia.it/it/aste_giudiziarie.page) e sul portale nazionale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) , nonché sul free press “Newspaper Aste-Tribunale di Imperia” nonché sui servizi previsti dal pacchetto Digitale di Astalegale.net, quali il piano di Social Media Marketing, la versione digitale del Newspaper Aste del Tribunale di Imperia e la vetrina sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.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:

Non vi sono 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'.

## **RIEPILOGO**

### **LOTTO UNO**

**Asta del 15.09.2026 ore 17,00 IN MODALITA' ESCLUSIVAMENTE TELEMATICA**



## SINCRONA

Prezzo base :

**€ 25.838,43 (venticinquemilaottocentotrentotto/43)**

Offerta minima ex art. 571 c.p.c. :

**€ 19.378,82 (diciannovemilatrecentosettantotto/82)**

Aumenti minimi (in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.):

**€ 1.000,00 (mille euro e zero centesimi)**

Termine per l'invio dell'offerta: **Entro le ore 12.00 del 14 SETTEMBRE 2026**

Termine per l'invio del bonifico della cauzione: **8 SETTEMBRE 2026**

---

NOTA BENE: Per maggiori e più dettagliate informazioni, gli interessati potranno rivolgersi all'Ufficio dell'**Avv. Lorenzo Rovere** con studio in Sanremo, Nino Bixio,33 (tel. 0184 501324, mail: [avvlorenzorovere@gmail.com](mailto:avvlorenzorovere@gmail.com) ) aperto nel giorno di **venerdì dalle ore 15,30 alle ore 19,30.**

Per visionare l'immobile invece dovrà essere fatto esclusivo riferimento al custode giudiziario l'“**IFIR Ponente S.r.l.**” con sede in Imperia, Via Tommaso Schiva, telefono: 0183 - 682138, Mail “[visiteimmobili@ifirponente.it](mailto:visiteimmobili@ifirponente.it)” nella persona dell'Amministratore Unico Sig.ra Lucia Romano

Sanremo, 27 MAGGIO 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Lorenzo Rovere