

TRIBUNALE DI IMPERIA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 50/2013 + 75/2013+116/2013 R.G.ES.IMM.
7° AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Gianluca Vio, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza del 22 marzo 2019, alle operazioni di vendita nell'esecuzione immobiliare n. 50/2013 + 75/2013+116/2013 R.G.ES.Imm. Tribunale di Imperia ex Tribunale di Sanremo;

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;

Visto i provvedimenti del G.E. del 14/04/2015, 27/12/2015, 22/03/2019 e 29/07/2019.

Visto l'esito degli esperimenti di vendita del 29/07/2015, 30/07/2015 e 11/02/2020 andati deserti, l'esperimento di vendita del 24/06/2020 non tenutosi e l'esperimento di vendita del 25/05/2021 andato anch'esso deserto.

Visto il provvedimento di autorizzazione del G.E. a proseguire gli esperimenti di vendita del 17/06/2021 e il successivo esperimento di vendita del 26/10/2021.

Visto il verbale di udienza del 14/03/2024 con autorizzazione del G.E. a proseguire gli esperimenti di vendita.

Visto che l'esperimento di vendita del 24.09.2024 è andato deserto.

Visto che l'esperimento di vendita del 4 febbraio 2025 è andato nuovamente deserto.

Vista l'ordinanza del G.E. del 01.04.2026 che disponeva la riassunzione della procedura e a proseguire gli esperimenti di vendita

DA' AVVISO

ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. che in data **martedì 22 Settembre 2026 alle ore 16:00 (1° lotto) alle ore 16.40 (2° lotto) alle ore 17.20 (3° lotto) e alle ore 18.00 (4° lotto)**, presso lo studio del Delegato in Imperia, Via Giuseppe Berio n. 25, procederà alla vendita senza incanto mediante

ASTA TELEMATICA
CON MODALITA' SINCRONA PURA (SOLO TELEMATICA)

dei seguenti immobili, 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):

LOTTO 1

Terreno agricolo sito in Sanremo, Strada San Pietro 174, censito al N.C.E.U. al Foglio 24 Mappale 683, partita 23735, porzione – qualità/classe uliveto, sup. 2048, reddito agrario 6,35= reddito dominicale 5,29=.

LOTTO 2

Immobile ad uso cantina sito in Sanremo, Strada Carrozzabile San Pietro n. 174 piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 24 Mappale 1194 subalterno 1, categoria C/2, rendita catastale euro 101,23.

Magazzino cantina suddiviso in due locali di ampie dimensioni con accesso carraio utilizzato dall'inquilino del piano secondo quale deposito e garage. altezza interna m 2,65. le dimensioni interne sono di mq 22 e di mq 45.

Si precisa che i costi di regolarizzazione catastale, quelli di ricostruzione dell'intercapedine autorizzata e di regolarizzazione urbanistica, il tutto come indicato in perizia, dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario.

LOTTO 3

Alloggio sito in Sanremo, Strada Carrozzabile San Pietro n. 174 censito al N.C.E.U. al Foglio 24 Mappale 1194 subalterno 2, categoria A/3, Cl. U, consist. 5.5, rendita catastale euro 340,86 di c/ca mq. 114.

Abitazione/appartamento posto al piano primo composto da un soggiorno con bussola di ingresso, due camere un bagno corridoio e cucina ben esposto con ampio terrazzo su due lati del perimetro ed intercapedine sul resto.

Ampi locali per un totale di circa 100 mq oltre 35 mq di terrazzo.

LOTTO 4

Alloggio sito in Sanremo, Strada Carrozzabile San Pietro n. 174 censito al N.C.E.U. al Foglio 24 Mappale 1194 subalterno 3, categoria A/3, rendita catastale euro 340,86 di c/ca mq. 150 ivi compresi una terrazza e un locale sottotetto (computato al 35% della sua ampiezza).

Abitazione/appartamento posto al piano secondo e terzo (sottotetto) composto da un soggiorno con angolo cottura di ampie dimensioni, una camera bagno e disimpegno con ampio terrazzo circostante al piano secondo; con scala di accesso in legno si accede ad un locale unico nel sottotetto con parte centrale abitabile e due porzioni con altezze inferiore a quanto stabilito da ripristinare a soffitta e due piccoli accessori che devono essere ricondotti a sgombero. Il tutto con un terrazzo al piano sottotetto.

Ampi locali per un totale di circa 120 mq oltre 50 mq di terrazzo.

All'esterno risulta l'apertura di una porta di ingresso e la chiusura di una porta finestra sul lato est mentre all'interno risultano dei muretti bassi (cm 100) con funzione di separazione ma senza costituzione di nuovi vani.

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

LOTTO 1

PREZZO BASE LOTTO 1 Euro 8.437,50= (ottomilaquattrocentotrentasette/50).

OFFERTA MINIMA EX ART. 571 C.P.C. Euro 6.328,13= (seimilatrecentoventotto/13)

AUMENTI MINIMI (IN CASO DI GARA TRA PIU' OFFERENTI AI SENSI DELL'ART. 573 C.P.C.) EURO 1.000,00 (mille e zero centesimi)

LOTTO 2

PREZZO BASE LOTTO 2 Euro 28.912,50 = (ventottomilanovecentododici/50).

OFFERTA MINIMA EX ART. 571 C.P.C. Euro 21.684,37= (ventunmilaseicentoottantaquattro/37).

AUMENTI MINIMI (IN CASO DI GARA TRA PIU' OFFERENTI AI SENSI DELL'ART. 573 C.P.C.) EURO 1.000,00 (mille e zero centesimi)

LOTTO 3

PREZZO BASE LOTTO 3 Euro 73.968,75= (settantatremilanovecentosessantotto/75).

OFFERTA MINIMA EX ART. 571 C.P.C. Euro 55.476,56= (cinquantacinquemila quattrocentosettantasei/56).

AUMENTI MINIMI (IN CASO DI GARA TRA PIU' OFFERENTI AI SENSI DELL'ART. 573 C.P.C.) EURO 2.000,00 (duemila e zero centesimi)

LOTTO 4

PREZZO BASE LOTTO 4 Euro 131.990,62= (centotrentunmilanovecentonovanta/62).

OFFERTA MINIMA EX ART. 571 C.P.C. Euro 98.992,96 (novantottomilanovecentonovantadue/96).

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 del 13.12.2023 allegata agli atti e consultabile unitamente alla ordinanza di delega e all'avviso di vendita sul sito internet www.tribunale.imperia.it e www.astalegale.net, ferma restando la pubblicità sul portale nazionale delle vendite pubbliche prevista dall'art. 161 quater disp. att. cpc.

Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista delegato che il DM 15/10/2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente al medesimo e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

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

ESCLUSIVAMENTE IN MODALITÀ TELEMATICA

Entro la data dell'Asta 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 **“RE 50+75+116-2013 ex SR IMMO” IBAN: IT31 T 01030 10500 00000055793 2 Banca Monte Dei Paschi**

s.p.a., Agenzia di Imperia 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 alla data dell'asta 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 21 Settembre 2025 ogni offerente dovrà provvedere ad inoltrare **in via telematica** - per il tramite del portale www.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.

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. Il manuale è scaricabile direttamente dalla pagina iniziale del modulo web ministeriale "Offerta Telematica" (nonché sul portale dei servizi telematici del ministero all'interno della sezione documenti sotto la voce "Portale delle Vendite pubbliche").

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

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di pec per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Per ogni domanda dovrà essere stata previamente assolta l'imposta di bollo di € 16,00 in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

Predisposizione ed invio dell'offerta

L'offerta deve essere 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. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" del soggetto che presenta l'offerta. In mancanza di tale apposita "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. Il Manuale è scaricabile direttamente dalla pagina iniziale del Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" (nonché sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'interno della sezione Documenti, sotto la voce "Portale delle vendite Pubbliche"). Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta quindi, onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile che il soggetto che presenta l'offerta inizi il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta

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.

Il mancato **accredito** (ove per accredito si intende la visibilità e disponibilità sul conto della procedura) del bonifico sul conto indicato **entro la data dell'asta** 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, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Presso il Tribunale di Imperia, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, è aperto dalle ore 09.00 alle ore 12.00 dal lunedì al venerdì (festivi esclusi) uno Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il quale è possibile ricevere:

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

* * * * *

CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte di acquisto sono:

- 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:

- A -

Apposita domanda per offerta senza incanto rispetto alla quale deve essere stata assolta l'imposta di bollo digitale nella misura di € 16.00.

Tale domanda dovrà contenere necessariamente:

- le generalità anagrafiche complete 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;
- 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. e quest'ultimo sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare ex art. 583 cpc, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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.

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

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 telematico dell'imposta di bollo di € 16,00 per ogni domanda di partecipazione alla vendita.

* * * * *

Il giorno **martedì 22 Settembre 2025 alle ore 16:00 (1° lotto) alle ore 16.40 (2° lotto) alle ore 17.20 (3° lotto) e alle ore 18.00 (4° lotto)** si procederà all'apertura delle Buste Elettroniche pervenute al sottoscrittore Delegato alla Vendita per il tramite del portale www.spazioaste.it. Verranno, quindi, individuate le offerte valide ed efficaci.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA TELEMATICA

Coloro che hanno formulato ed inviato 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:**

Qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, verrà disposta l'assegnazione a favore dell'unico offerente se il prezzo offerto è pari o superiore al Prezzo Base d'asta indicato nel presente avviso di vendita.

Qualora specifiche circostanze (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) 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 ex art. 588 cpc, 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 ex art. 588 cpc, 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 ex art. 588 cpc, 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 (centoventi) secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come determinato a pag 2 del presente avviso per ogni singolo lotto.

La gara, che si svolgerà con modalità sincrona pura, 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 120 (centoventi) secondi. 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 ovvero all'offerta più vantaggiosa ovvero all'offerta depositata per prima;

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 a coloro che non risulteranno essere aggiudicatari del Lotto verrà disposto **entro il giorno 2 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. 571 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 Gianluca Vio presso il suo studio in Imperia, Via Giuseppe Berio n. 25.

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 la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Imperia (anche con l'ausilio dello scrivente 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.

Circa il lotto 2) si precisa che i costi di regolarizzazione catastale, quelli di ricostruzione dell'intercapedine autorizzata e di regolarizzazione urbanistica, il tutto come indicato in perizia, dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario.

L'immobile, in seguito alla procedura di vendita giudiziaria, **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**.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

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"), ove il creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del proprio credito entro il termine di venti giorni dall'aggiudicazione), abbia avanzato richiesta ex art. 41 T.U.B., espressamente autorizzata dal G.E., il Delegato alla vendita, ricevuto l'intero saldo del prezzo dall'aggiudicatario, provvederà a versare al creditore fondiario una quota fino all'85% del saldo prezzo trattenendo sul conto corrente della procedura la restante quota.

Qualora il credito vantato e precisato sia superiore alla quota dell'85% del saldo prezzo, il professionista verserà solo la quota pari all'85%. Qualora invece il credito vantato e precisato sia inferiore a detta percentuale, il professionista verserà solo l'importo precisato dal creditore fondiario, lasciando la differenza sul conto corrente acceso dalla Cancelleria;

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. 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 a titolo di multa ai sensi degli articoli 574, ultimo comma, e 587 c.p.c.;

Si precisa che tutti i partecipanti alla gara d'asta 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.

Si avverte che gli oneri tributari (imposta di registro del Decreto di Trasferimento) e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario (50% della terza fase del predetto D.M.), saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

Le ulteriori imposte di trasferimento sono tutte a carico della procedura fatta eccezione per l'imposta di registro.

Saldo del prezzo: 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.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori sia a titolo di compenso del Delegato) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione e fatta salva l'applicazione dell'art. 587 cpc secondo comma, art. 176 e 177 dip.att. Cpc.

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'Istituto Vendite Giudiziarie "IVG Ifir Ponente SRL" corrente in Imperia (IM) Via Tommaso Schiva n.12 telefono 0183.682138 - mail: visiteimmobili@ifirponente.it, pec: ifirponente@pec.ifirponente.it

Il custode, a meno che non sia stato dispensato dall'aggiudicatario, procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

PUBBLICITA' - Del presente avviso, ai sensi dell'art. 490 C.P.C. verrà data la seguente pubblicità:

- Sul portale delle vendite almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- inserimento almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito www.tribunaleimperia.it e sul portale www.astalegale.net, unitamente a copia dell'ordinanza del G.E. e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp.att. C.p.c.;

- pubblicazione almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, per estratto indicante i dati che possono interessare al pubblico, tramite «Pacchetto Digital» a cura di [astalegale.net](http://www.astalegale.net) (pagine web, newspaper aste digitale, vetrina permanente dei beni in vendita su www.astalegale.net)

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'.

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.

VINCOLI E/O GRAVAMI: Non risultano vincoli artistici, storici o alberghieri; gli immobili eseguiti ricadono in zona TPAA_08a (ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale della fascia collinare). Norme tecniche di attuazione ed indici: PTCP insediamento sparso regime normativo Mantenimento; P DI BACINO ambito sanremese (Piano di Bacino San Francesco - PG2 VINCOLI INCENDI Zone boscate danneggiate (incendio n. 3 del 30/06/2014 S.Pietro).

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 Gianluca Vio di Imperia, con studio professionale in Imperia, Via Giuseppe Berio n. 25, tel. 0183/767676 e, aperto nei giorni di martedì e mercoledì dalle ore 15:30 alle ore 18:00, nonché all'indirizzo email: g.luca.vio@gmail.com

Imperia, 28 Maggio 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Gianluca Vio

