

TRIBUNALE DI IMPERIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. R.G.E. 13/2024

AVVISO DI VENDITA

Il Professionista Delegato Avv. Ilario CEDRO, con studio in Sanremo Via G. Matteotti n 12/3, cell. 351/8600524 email: avv.ilariocedro@fastwebnet.it;
Vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Martina Badano del 13.02.2025;
Visti gli artt. 591 bis, 571 e 576 C.P.C.

AVVISA

che il giorno **1 OTTOBRE 2026 ore 15.30**, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITÀ SINCRONA PURA DEI SEGUENTI IMMOBILI

relativamente ai quali, ai sensi degli artt. 570 e 571 cpc, si invita a voler prendere visione della perizia di stima redatta dall'Arch. Andrea GIRAUDO in data 10.01.2025.

LOTTO UNICO – **1 OTTOBRE 2026 ore 15.30** –

Piena proprietà – Il Lotto è ubicato nel Comune di CERIANA, Str. Mainardo snc ed è formato da:

A) RUSTICO a CERIANA, Str. Mainardo snc (superficie commerciale 83,00 mq) piena proprietà.

L'IMMOBILE IN OGGETTO E' SITUATO NEL COMUNE DI CERIANA, SULLE ALTURE DI SANREMO. EDIFICATO IN FREGIO ALLA STRADA PRINCIPALE, E' COMPOSTO DA DUE PIANI FUORITERRA E PRESENTA UN SEDIME 8.50 X 6.50 METRI CIRCA ED È STATO OGGETTO DI INTERVENTI DI MODIFICAZIONE ED AMPLIAMENTO REITARATI NEL TEMPO E SANATI CON PRATICHE EDILIZIE NEGLI ANNI 80. LA STRUTTURA PORTANTE È IN CEMENTO ARMATO ORDINARIO, CON TAMPONATURE ESTERNE E DIVISORIE INTERNE IN LATERIZIO. L'APPARTAMENTO PRESENTA UNICO ACCESSO ED È DISPOSTO SU DUE PIANI FUORITERRA, COMPRESO IL PIANO DI INGRESSO. GLI AFFACI PRINCIPALI SONO DISPOSTI SULLA VALLATA, SITUATA A N-NE.

LE DIMENSIONI DEI VANI SONO NELLA MEDIA ED I VANI SI PRESENTANO DI FORMA REGOLARE. NELLO SPECIFICO, LA ZONA NOTTE È STATA ALLOCATA AL PIANO PRIMO, CON UNA CAMERA DA LETTO, IL SOGGIORNO ED IL BAGNO AL PIANO PRIMO, MENTRE LA FUNZIONE DI SOGGIORNO-TINELLO-ANGOLO COTTURA È STATA PORTATA AL PIANO TERRENO ED IDENTIFICATA SULLE PLANIMETRIE CATASTALI COME CUCINE.

COMPLESSIVAMENTE L'APPARTAMENTO MISURA 82 MQ CIRCA, COMPRESIVO DELLE MURATURE PERIMETRALI E DI DIVISIONE INTERNE E DEL TERRAZZO SOMMITALE, 80 MQ SE SI ESCLUDE LA SUPERFICIE SCOPERTA.

L'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE È POSTA AL PIANO TERRA-PRIMO, HA UN'ALTEZZA INTERNA DI 2.70 M.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: FOGLIO 23 PARTICELLA 39 SUB. 1 (CATASTO FABBRICATI), CATEGORIA A/3, CLASSE 1, CONSISTENZA 4 VANI, RENDITA 177,66 EURO, INDIRIZZO CATASTALE: STRADA MAINARDO N. 1 CERIANA, PIANO: T-1 L'INTERO EDIFICIO SVILUPPA 2 PIANI, 2 PIANI FUORI TERRA, . IMMOBILE COSTRUITO NEL 1981 RISTRUTTURATO NEL 1982.

L'IMMOBILE PREESISTENTE È STATO DEMOLITO ED IN SEGUITO RICOSTRUITO NEGLI ANNI COMPRESI TRA IL 1981 ED IL 1985. LA STRUTTURA PORTANTE È MISTA. IN PARTE IN PIETRA ED I PARTE IN CEMENTO ARMATO, LA STRUTTURA PORTANTE ORIZZONTALE È COSTITUITA DA VOLTE IN PIETRA PAR IL LOCALE SITO AL PIANO TERRENO, AD USO CANTINA E DA SOLAI IN LATEROCEMENTO.

LE MURATURE PORTATE COSTITUITE DAI TAMPONAMENTI ESTERNO E DAI DIVISORI INTERNI SONO IN LATERIZIO, INTONACATO E TINTEGGIATO. LA COPERTURA DEL TETTO RISULTA IN TEGOLE;

LA TERRAZZA PRATICABILE È RIVESTITA IN PIASTRELLE DI CERAMICA.

L'IMMOBILE RISULTA CONFORME ALLA C.E. 576/81 ED AL CONDONO N.63/86.

I SERRAMENTI ESTERNI TRASPARENTI, SONO IN ALLUMINIO ANODIZZATO; GLI OSCURANTI IN LEGNO.

I RIVESTIMENTI INTERNI, SIA ORIZZONTALI CHE VERTICALI, SONO IN PIASTRELLE DI CERAMICA, COMPRESA LA SCALA INTERNA; GLI INTONACI ED I RIVESTIMENTI RISULTANO COMPLETI E TINTEGGIATI.

GLI IMPIANTI RISULTANO COMPLETATI MA SPROVVISTI DI CONFORMITÀ.

A.1) ALTRO FABBRICATO, COMPOSTO DA UNICO VANO INDIVISO.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: FOGLIO 23 PARTICELLA 39 SUB. 3 (CATASTO FABBRICATI), CATEGORIA C/2, SUPERFICIE 13, CLASSE 1, CONSISTENZA 13 MQ, RENDITA 19,47 EURO, INDIRIZZO CATASTALE: STRADA MAINARDO CERIANA, PIANO: T ALTEZZA INTERNA 2.00 M;

A.2) CANTINA, COMPOSTO DA UNICO VANO INDIVISO.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: FOGLIO 23 PARTICELLA 39 SUB. 4 (CATASTO FABBRICATI), CATEGORIA C/2, SUPERFICIE 13, CLASSE 1, CONSISTENZA 13 MQ, RENDITA 19,47 EURO, INDIRIZZO CATASTALE: STRADA MAINARDO N. 1 CERIANA, PIANO: T, ALTEZZA INTERNA 266

ALTEZZA MINIMA INTERNA: 1.27 M ALTEZZA MASSIMA INTERNA: 2.66 M.

A.3 TERRENO AGRICOLO.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: FOGLIO 23 PARTICELLA 38 (CATASTO TERRENI), QUALITA'/CLASSE VIGNETO, SUPERFICIE 2087, REDDITO AGRARIO 7,01 €, REDDITO DOMINICALE 4,31 €, INDIRIZZO CATASTALE: CERIANA.

MENZIONI URBANISTICHE 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.

*Dalla perizia del C.T.U., depositata in atti ed alla quale si fa riferimento e rinvio ricettizio per ulteriori notizie, nonché dagli atti di provenienza RISULTA: **PRATICHE EDILIZIE:** Concessione Edilizia N. 576/1981, per lavori di Ristrutturazione Fabbricato Rurale ai sensi della L.R. 03/09/1976 n.28 Art. 7/C, presentata il 02/09/1981 con il n. 1964 di protocollo, rilasciata il 27/10/1981 con il n. 576 di protocollo;*

Autorizzazione - concessione N. 63/86, per lavori di Ampliamento piano terreno, presentata il 20/03/1986 con il n. 63/86 di protocollo, rilasciata il 28/10/2002 con il n. 3032 di protocollo, agibilità del 28/10/2002 con il n. 3032 di protocollo.

SITUAZIONE URBANISTICA: PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona AMBITI AGsMA1 – AGsMA2 –AGsMA3. Norme tecniche di attuazione ed indici:

FUNZIONE : AGRICOLA (AG) di tipo *specializzato (s)* TIPO DI INTERVENTO: *MANTENIMENTO (MA)*.

Dal punto di vista EDILIZIO/URBANISTICO/CATASTALE come indicato in perizia dal CTU l'immobile risulta conforme.

• **DIFFORMITÀ TECNICA IMPIANTISTICA:** Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza conformità impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: interventi di adeguamento degli impianti alle normative vigenti

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Verifica degli impianti esistente ed adeguamento o sostituzione, compresa assistenza opere murarie e collaudo finale con rilascio conformità: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA N 07202459898 DEL 24/12/2024 redatta da ARCH. Andrea GIRAUDO.

L'immobile risulta come indicato in perizia dal CTU libero da persone come da verbale di accesso del Custode.

VINCOLI (come da perizia).

Prezzo base della vendita senza incanto LOTTO UNICO: Euro 41.260,94#

Offerta minima (Prezzo base - 1/4): Euro 30.945,70#

Aumento minimo in caso di gara: Euro 1.000,00#

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto

Termine per la presentazione dell'offerta: 30 SETTEMBRE 2026 ore 12.00

Custode Giudiziario è Ifir Ponente S.r.l., con Amministratore Unico Lucia Romano, sede legale in Via XXV Aprile Imperia, Tel 0183/682138, email: visiteimmobili@ifirponente.it, cui ci si potrà rivolgere per visionare gli immobili.

In ogni caso le notizie di cui sopra sono solo indicative e per la relativa completezza si fa riferimento alla relazione del C.T.U. disponibile per la consultazione sui siti internet www.tribunale.imperia.it e www.astalegale.net e sul Portale Vendite Pubbliche.

Si precisa che le notizie di cui sopra sono comunque da ritenere insufficienti e in caso di insufficienza di tali notizie o fattispecie, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46 comma 1 del citato D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40, secondo comma della citata legge n. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del detto D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40 sesto comma della citata legge n. 47/1985.

Quanti fossero interessati potranno partecipare alla predetta vendita, esclusivamente attraverso collegamento telematico (c.d. "modalità digitale"), seguendo le indicazioni di seguito riportate:

DISCIPLINA DELLA VENDITA

1) Le offerte di acquisto corredate da bollo telematico di € 16.00 (il bollo potrà 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" reperibile sul sito <http://pst.giustizia.it>) dovranno essere presentate entro la data e l'ora sopra indicate in via telematica mediante il modulo ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite il portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it;

2) 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" (nonchè sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'interno della sezione Documenti, sotto la voce "Portale delle vendite Pubbliche"). Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta quindi, onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile che il soggetto che presenta l'offerta inizi il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Assistenza per la presentazione dell'offerta telematica: gli utenti potranno inoltre ricevere assistenza inviando una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattando il call-center al numero 848780013 dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

3) L'offerta deve contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza o il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). In caso di mancata indicazione della residenza o del domicilio, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Imperia. L'indicazione dello stato civile e se l'offerente è coniugato, il regime patrimoniale ed in caso di regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e ove si intenda escludere il bene dalla comunione legale è necessario allegare la dichiarazione prevista dall'art. 179 uc cc. Se l'offerente, è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare, Autodichiarazione da cui risultino i benefici fiscali richiesti (es. prezzovalore, benefici "prima casa", etc.).

In caso di offerta presentata da società o altra persona giuridica, dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A., in corso di validità (trattasi di documento differente rispetto ad una normale visura), dal quale risulti la costituzione della società o della diversa persona giuridica, che la stessa non è sottoposta ad una delle procedure comprese nel codice della crisi, ed i poteri conferiti all'offerente. Il legale rappresentante dovrà altresì documentare di essere munito dei necessari poteri (valutare la necessità di una specifica delibera assembleare o di consiglio di amministrazione) ed allegare copia del proprio documento di identità e del proprio codice fiscale che dovranno essere in corso di validità;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerta che potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato, purchè

nei limiti di un quarto come da offerta minima sopra indicata;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a sessanta (60) giorni dalla data di aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

4) All'offerta dovrà essere allegata: fotocopia del documento di identità e fotocopia codice fiscale dell'offerente, (del legale rappresentante in caso di persona giuridica con visura camerale aggiornata) e, se soggetto diverso, anche del presentatore della busta telematica; **in caso di persona non appartenente all'Unione Europea dovrà essere allegato copia del permesso di soggiorno in corso di validità**; se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;

- **Nonché**, la copia della ricevuta del bonifico bancario effettuato sul conto corrente della procedura intestato a Tribunale di Imperia **IBAN: IT65B0103010500000000673588** un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo cauzione, che sarà restituita in caso di mancata aggiudicazione e trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. 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 (INEFFICACIA)** dell'offerta ed è **ad esclusivo carico dell'offerente**. Il bonifico dovrà contenere la descrizione "versamento cauzione". Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

- Nel caso **in cui il "presentatore" della busta telematica sia soggetto diverso dall'offerente (quindi offerente e presentatore non coincidano)**, ed anche ove venga incaricato un Avvocato per la presentazione dell'offerta, anche allegare procura speciale notarile o autenticata da notaio conferita dall'offerente al presentatore per la presentazione della busta telematica e la partecipazione all'asta.

5) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è **irrevocabile**; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

6) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettati a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato al delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese, e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

7) Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 60 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura sopra indicato.

In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 20 giorni dall'aggiudicazione) ed espressamente autorizzata dal Giudice delle esecuzioni il delegato, ricevuto sempre l'intero saldo prezzo, avrà cura di versare una quota fino al 85% del saldo prezzo al creditore fondiario trattenendo sul conto corrente acceso dalla Cancelleria la quota rimanente;

8) In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

9) Le offerte saranno esaminate, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita. Gli offerenti

parteciperanno all'asta collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso. Nelle tre ore precedenti all'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'avviso delle operazioni di vendita.

10) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questo avviso. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

Si avverte che saranno dichiarate inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza di vendita, ivi compresa la mancanza degli allegati.

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base sopra indicato, essa è senz'altro accolta.

Se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tale caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista 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.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di centoventi secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuale modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'esame delle offerte a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Le offerte in aumento effettuate dai partecipanti connessi al portale saranno rese visibili agli altri offerenti. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quanto sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta effettuata.

Se la gara non ha luogo per mancanza di offerte in aumento degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la 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 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 al miglior offerente.

11) 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.

12) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello

minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

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

14) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Professionista 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, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

15) 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.

16) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Si precisa

1) Gli immobili sono posti in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano e come descritti nella PERIZIA dell'Architetto Andrea GIRAUDO del 10.01.2025 con tutti i diritti, comproprietà, le servitù esistenti, anche se non indicate, con tutte le formalità pregiudizievoli (iscrizioni, trascrizioni, annotamenti, ecc.) risultanti dal fascicolo d'ufficio, di cui gli interessati possono prendere visione sui siti internet www.tribunale.imperia.it e www.astalegale.net ed ai quali documenti si fa espresso e totale riferimento e rinvio, nulla escluso od eccettuato.

a) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura: Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

b) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto della valutazione del bene.

c) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica nel decreto di trasferimento;

c-bis) Certificazione energetica – se e per quanto possa occorrere, ai sensi e per gli effetti del Dlgs.n. 18 del 03 marzo 2011 in vigore dal 29 marzo 2011 nonché della Legge Regione Liguria n. 22 del 29 maggio 2007 come interessate all'aggiudicazione dei beni pignorati, con il presente Avviso di vendita espressamente avvertite dall'Avvocato Delegato, dovranno prima della presentazione dell'offerta:

- visitare ed ispezionare i beni pignorati, al fine di valutarne la prestazione energetica (climatizzazione invernale, climatizzazione estiva, acqua calda per usi igienici e sanitari, impianti di illuminazione artificiale, etc.) rivolgendosi, se del caso, al C.T.U. che ha redatto la perizia di stima;
- 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 per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica;
- manlevare l'Avvocato Delegato e la parte eseguita da qualsiasi responsabilità al riguardo.

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

e) L'immobile viene comunque venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura del Professionista delegato e a sole spese vive a carico della procedura.

f) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono comunque a carico dell'aggiudicatario e le spese relative all'attività del professionista delegato che il DM 227/2015 pone a suo carico saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate nel termine previsto per il saldo prezzo; Si rammenta che per i soggetti non di nazionalità italiana, (persone fisiche o giuridiche che siano) la legittimazione ad acquistare esiste: a) se un trattato internazionale lo consente; b) se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza. La condizione di reciprocità (necessaria quando non vi sia un accordo bilaterale di promozione e protezione degli investimenti, anche detti Bilateral Investment Treaties, o BITs) può essere accertata per il tramite del Ministero degli affari Esteri ai sensi dell'art. 1 del d.P.R. 334/2004.

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

- pubblicazione di estratto sul PORTALE delle VENDITE PUBBLICHE (P.V.P.) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, nonché - pubblicazione di estratto sulla rivista free press "Newspaper Aste – Tribunale Imperia" nonché sul Social Media Marketing - inserzione, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito internet del Tribunale di Imperia www.tribunaleimperia.it e sul portale nazionale www.astelegale.net

Per le eventuali informazioni inerenti **l'Asta** è possibile rivolgersi al sottoscritto professionista delegato telefono 351/8600524 (solo pomeriggio) email: avv.ilariocedro@fastwebnet.it;

Per eventuali informazioni inerenti la **Visita:** è possibile rivolgersi **per visionare l'immobile in vendita** al custode giudiziario **Ifir Ponente srl di Imperia** tel 0183.682138.

Sanremo, 26/05/2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Ilario CEDRO

