

STUDIO LEGALE
AVV. MARTA BEATRICE VACCARA

Via Cascione, 48 – 18100 Imperia
cell. 3494788068 – fax 0183667880
CF: VCCMTB76E60D969E P.IVA 01468000086
MAIL: avv.vaccara@gmail.com PEC: martabeatricevaccara@pec.avvocatisanremo.it

TRIBUNALE DI IMPERIA
Sez civile - Ufficio esecuzioni immobiliari -

PROCEDURA ESECUTIVA N. 65/2022 R.G.E.
G.E.: Dott.ssa Badano Martina

Nella procedura di espropriazione immobiliare in epigrafe, delegata per le operazioni di vendita al sottoscritto avv. Marta Beatrice Vaccara del Foro di Imperia, C.F. VCCMTB76E60D969E, con studio in Imperia Via Cascione n. 48 avv.vaccara@gmail.com indirizzo PEC martabeatricevaccara@pec.avvocatisanremo.it

promossa da: AMCO S.P.A. E, PER ESSA, IFIS NPL SERVICING S.P.A
contro: () Indicazione omessa ex D. Lgs. 30/06/2003 n. 196

Gestore della vendita telematica Astalegale.net con portale www.spazioaste.it

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA
SINCRONA TELEMATICA**

Il sottoscritto professionista delegato alla vendita immobiliare nella procedura di cui in epigrafe; Vista l'ordinanza di delega del G.E. del 27.10.2025; Visti gli [artt. 591-bis](#) e [570 c.p.c.](#)

AVVISA

CHE IN DATA: venerdì 06.11.2026 ore 14,30

Ai sensi dell'[art. 591-bis c.p.c.](#) darà luogo alla vendita telematica sincrona dell'immobile pignorato di seguito descritto, tramite il collegamento alla piattaforma del gestore della vendita nel rispetto delle condizioni e delle modalità di seguito indicate;

- **a) la vendita avrà luogo in un unico lotto;**
- **b) Descrizione lotto e dettaglio della gara**

Appartamento sito a VENTIMIGLIA località Case Baussi 27, frazione Trucco, quartiere Case Baussi, della superficie commerciale di 67,13 mq, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Trattasi di appartamento ubicato al secondo piano dell'edificio sito in strada Baussi n. 27, nell'atto di provenienza è stata dichiarata la data di realizzazione anteriore al 1967, ma da informazioni acquisite presso l'ufficio del Comune di Ventimiglia la data di costruzione del caseggiato sarebbe sicuramente ante il 1942. L'appartamento è stato sanato con pratica edilizia ai sensi della L.47/1985. L'edificio che include l'appartamento si erge in numero di tre piani fuori terra, con ingressi a livello piano terra dal carugio, la copertura è a tetto con falde inclinate, si trova in condizioni di manutenzione normali, non presenta lesioni strutturali, la struttura e la muratura perimetrale sono in pietra portante (antica tecnica di costruzione dei centri storici), è dotato degli ordinari impianti di urbanizzazione.

L'ubicazione, rispetto alla città di Ventimiglia è in zona periferica, si raggiunge da strada Baussi la quale si innesta alla strada statale della Valle Roja che collega Ventimiglia a Tenda. L'accesso è solo pedonale, l'auto si deve lasciare su un piazzale in strada Baussi. L'unità ha una bella vista aperta, si trova in posizione buona e soleggiata, in quanto non ha edifici di fronte da creare ombreggiamento. Per trovare i primari servizi di zona, supermercati, negozi, dettaglio, banche e poste, bisogna recarsi in Ventimiglia. La fermata dell'autobus rimane sulla strada statale SS 20.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Secondo, ha un'altezza interna di media 2,00 metri.

Identificazione catastale: foglio 12 particella 288 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 03, consistenza 3,5 vani, rendita 153,65 Euro, indirizzo catastale: CASE SPARSE BAUSSI N. 27 PIANO T - 2 VENTIMIGLIA, piano: T - 2

Coerenze: altre unità immobiliari - scala comune

Il locale deposito risulta in consistenza con la parte abitativa ed è inserito nella scheda planimetrica dell'unità abitativa. L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1940.

L'unità abitativa rimane al piano secondo, dotata di locale deposito accessorio al piano terra, è accessibile dal vano scala in comune con altre unità e non vi è ascensore. Si presenta internamente in stato di manutenzione semi fatiscente, vi sono segni di umidità, le finiture sono normali, tinteggiatura nelle stanze, piastrelle a parete nel w.c., pavimenti piastrellati, porte interne in legno, porta di ingresso in metallo. Gli infissi esterni sono in alluminio vetro semplice e doppio in camera, la produzione di acqua calda avviene tramite boiler elettrico, l'impianto di riscaldamento è assente. Trattasi di piccolo appartamento, con ingresso direttamente in una camera cieca dalla scala comune. Il locale deposito è dotato di w.c. e di piccolo angolo cottura, non risulta direttamente comunicante con l'abitazione, in quanto ha ingresso al piano terra dal carugio e non dal vano scala che porta all'abitazione. L'appartamento è composto da: cucina - soggiorno (ambiente unico), due camere (una senza finestre), e w.c. L'altezza interna media è circa 2,00 metri.

Alla data del sopralluogo del perito l'immobile risultava occupato dal debitore.

Per ulteriori dettagli relativi all'immobile si rinvia alla perizia ed al custode nominato.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:
Riduzione per arrotondamento:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni suddette, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: 48.052,60 euro

sono ritenute valide le offerte (**offerta minima**) presentate inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra indicato e, quindi, di importo pari o superiore ad **Euro 36.039,15**;

le offerte possono essere presentate da chiunque (esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita), personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile; gli avvocati possono fare offerte anche per persona da nominare, purché muniti di apposita procura notarile da depositare unitamente alla nomina del terzo entro i tre giorni successivi all'eventuale aggiudicazione;

la gara si svolgerà nella modalità "sincrona telematica", così come definita dal D.M. n. 32/2015, la quale prevede che le offerte d'acquisto ed i successivi rilanci possano essere formulati esclusivamente in modalità telematica nel medesimo lasso temporale e con la contemporanea connessione del professionista delegato, tramite la piattaforma del gestore della vendita (www.spazioaste.it).

Coloro che intendono partecipare alla gara devono attenersi alle indicazioni di seguito fornite:

- l'offerta si intenderà tempestivamente depositata se pervenuta entro le ore 12 del giorno antecedente l'asta (05.11.2026),

tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia "offertapvp.dgsia@giustiziacert.it", seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, detto termine soggetto a sospensione nel periodo feriale non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del predetto bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal predetto regolamento;
- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà 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; si evidenzia che in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato copia del suo codice fiscale italiano al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo;

il bonifico di cui al punto l) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente contraddistinto dal seguente IBAN:

IT6500103010500000000640477

N.	conto	640477
INTESTATO	ALLA	PROCEDURA
presso Monte Paschi di Siena Banca 01030	"RE	65-2022"

= si dovrà leggere sull'offerta l'espressa dichiarazione di aver preso visione e accettare la relazione di stima.

All'offerta dovrà essere allegata scansione del documento di identità dell'offerente valido, nonché la copia della ricevuta del bonifico bancario effettuato sul conto corrente della procedura presso Banca Monte dei Paschi di Siena importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà 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 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.

- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

1. dovrà essere sottoscritta con firma digitale in corso di validità alla data fissata per la vendita e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata intestata all'offerente (con obbligo di allegare documentazione che ne attesti l'attribuzione), oppure:
2. dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:
 - a) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;
 - b) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente
- il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta, anche nel caso in cui sia firmata digitalmente, dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione;

- all'offerta dovranno essere allegati:

1. copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
2. certificato di attribuzione della pec, ovvero autodichiarazione sostitutiva;
3. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione;
4. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
5. se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
6. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
7. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto notarile rilasciato al soggetto che effettua l'offerta;
8. la dichiarazione espressa di presa visione della perizia di stima e i suoi allegati;

9. la richiesta di agevolazioni fiscali (prima casa e/o prezzo valore) salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del saldo prezzo.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto e fatto pervenire il prima possibile al professionista delegato, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta telematica sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato al gestore.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

All'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona telematica, l'esame delle offerte sarà effettuato dal professionista delegato, tramite il collegamento al portale del gestore della vendita telematica nella stanza assegnata ai delegati alla vendita presso il Tribunale di Imperia.

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'[art. 573 c.p.c.](#), essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "SINCRONA TELEMATICA", secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 let. f) del dm 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail/chat). Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo pari al valore del rilancio riportato nel presente avviso. La gara dovrà considerarsi chiusa quando SIA TRASCORSO UN MINUTO dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

1- in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'[art. 588 c.p.c.](#), nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli [artt. 588 e ss. c.p.c.](#);

2. in caso di pluralità di offerte: aumento minimo euro 2.000,00

- alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide formulando le offerte in aumento sull'offerta più alta esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del referente della procedura e di tutti gli offerenti.

In caso di pluralità di offerte telematiche valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Le cauzioni versate dai soggetti risultati non aggiudicatari verranno restituite dal gestore utilizzando il medesimo codice IBAN da cui è pervenuto l'accredito.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e gli oneri tributari necessari per il trasferimento (che la società preposta comunicherà all'aggiudicatario entro 15 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine che non potrà essere prorogato; ai fini dell'[art. 1193 c.c.](#) è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere trasmessa alla società preposta e al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; in caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciata la perdita della cauzione.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Per partecipare alle aste non è necessario rivolgersi a mediatori e agenzie.

L'unico ausiliario della procedura esecutiva è il professionista delegato, al quale è possibile rivolgersi per ogni informazione.

La responsabilità di eventuali errori nella compilazione rimane a carico del soggetto presentatore.

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le pertinenze,

accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali; la vendita avverrà a corpo e non a misura, perciò eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

Per ogni ulteriore dettaglio relativo all'immobile ed alle sue pertinenze, si rimanda alla Perizia redatta dall'Esperto nominato dal Tribunale, reperibile sul sito internet del Tribunale stesso.

Alla vendita giudiziaria non si applica la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'eventuale presenza di vizi o difformità, oneri qualsiasi, anche se non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si precisa che ai sensi dell'[art. 63 disp. att. c.c.](#) l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, le eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della Procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015.

Il presente avviso verrà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche, secondo le nuove disposizioni, le pubblicazioni saranno: Newspaper cartaceo e digitale, vetrina permanente e canali social.

In particolare sui siti internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it; nonché sui quotidiani previsti nell'ordinanza di vendita. L'annuncio di vendita sarà pubblicato altresì nella sezione "vetrina permanente" a cura di Astalegale.net SpA.

Il custode giudiziario dell'immobile è IFIR PONENTE srl Amministratore unico Romano Lucia

Indirizzo: Via Tommaso Schiva, 12, 18100 Imperia IM

Telefono: 0183 682138

a cui è possibile rivolgersi per concordare la visita dell'immobile e per informazioni sullo stato (libero/occupato).

Imperia, 03.06.2026

Il Professionista Delegato
avv. Marta Beatrice Vaccara