

TRIBUNALE DI IMPERIA

Procedura esecutiva R.G.E. 51/2023

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Martina Badano

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA DI IMMOBILI SENZA INCANTO

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Dott. Roberto Balbo

- Viste le ordinanze di delega del G.E. del 19.5.2025, del 16.7.2025 e del 18.11.2025 e il disciplinare di vendita allegato;
- Visti gli artt. 591 bis, 570, 571 e 576 c.p.c., nonché l'art. 24 del D.M. 32/2015;
- Visti gli ordini di servizio del G.E. Dott.ssa Martina Badano dell'11.12.2024 e dell'11.2.2025 in materia di pubblicità immobiliare;
- Vista la perizia del C.T.U. incaricato, Arch. Giovanni Pellegrino, che si richiama integralmente,

AVVISA

che gli immobili pignorati verranno posti in vendita senza incanto mediante **ASTA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA PURA**, che si terrà negli orari sottoindicati:

LOTTO 1

Appartamento sito a Imperia, Via Felice Cascione 30, per la quota di 1/1 di piena proprietà

4 NOVEMBRE 2026 ORE 16:00

TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: 3 NOVEMBRE 2026 - ore 12:00

PREZZO DI VENDITA

Prezzo base: Euro 253.125,00 (duecentocinquattemilacentocinquante/00)

Offerta minima: Euro 189.843,75 (centoottantanovemilaottocentoquarantatre/75)

Aumenti minimi (in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): **Euro 4.000,00** (quattromila/00)

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto

Conto corrente della procedura: Banca Monte dei Paschi di Siena - Filiale di Imperia, intestato a ***"Tribunale di Imperia R.G.E. 51/2023" - IBAN IT97A0103010500000000660621***

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

LOTTO 1

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio che ospita l'unità immobiliare oggetto di accertamento, costruito nel 1700 circa, è sito

nell'abitato di Porto Maurizio a Imperia e ha accesso da via Felice Cascione n. 30, dove uno spazioso androne conduce alla scala e all'ascensore condominiale. L'alloggio è ubicato al secondo piano dell'edificio e si compone di numerosi e ampi vani, alcuni dei quali mirabilmente decorati ad affresco; quasi tutti i locali sono dotati di soffitti a volta, alcuni dei quali sono artisticamente abbelliti e uno presenta una decorazione con stucchi a rilievo tono su tono. I pavimenti sono di diversa tipologia, si va dalla graniglia di marmo alla genovese, alle marmette, al pavimento di cotto esagonale. I serramenti esterni sono di alluminio anodizzato color bronzo e vetri, gli oscuramenti sono costituiti da persiane metalliche di colore verde. Sul lato ovest le camere prospettano sull'ampio terrazzo, lastrico solare del piano inferiore, che fronteggia il giardino in cui dimorano diverse piante con alberi da frutto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, scala unica, ha un'altezza interna di altezze varie.

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico), le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'alloggio consta di un ingresso da cui si può accedere alla cucina e al corridoio che dà la possibilità di raggiungere il soggiorno e quindi la veranda oppure, attraverso un piccolo disimpegno, al wc e al salone, che, privo di aperture dirette con l'esterno, disimpegna tre camere da letto, da una delle quali è possibile accedere alla porzione di lastrico solare. Dal lastrico solare si può arrivare al sottostante livello, mediante una piccola scala di muratura, dove è ubicato il locale lavanderia. Sono presenti decorazioni ad affresco e con stucchi a rilievo, in particolare la camera padronale è riccamente affrescata sia sulle pareti che a soffitto con scene tratte dalla Bibbia.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- foglio 6 particella 217 sub 27 (già sub. 8) (catasto fabbricati), sezione urbana PM, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 229 mq, rendita 877,98 Euro, indirizzo catastale: via Felice Cascione n. 8, piano 2;
- foglio 6 particella 216 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana PM, categoria F/1, consistenza 292 mq, indirizzo catastale: via XX Settembre snc, piano T;
- foglio 6 particella 216 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana PM, categoria F/1, consistenza 30 mq, indirizzo catastale: via XX Settembre snc, piano: T - trattasi di fatto di lastrico solare pertinenziale all'abitazione principale (mappale 217 sub 27 (già sub 8)).

STATO DI POSSESSO

Come da perizia, alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore (l'alloggio è utilizzato saltuariamente dal debitore).

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

- ipoteca volontaria iscritta a Imperia il 9.8.2007, Registro Generale n. 5415 - Registro Particolare n. 974. La formalità è riferita solamente a immobile riportato al NCEU di Imperia, sezione PM, foglio 6, particella 217 sub 27 (già sub 8);
- verbale di pignoramento trascritto a Imperia il 5.2.2020, Registro Generale n. 515 - Registro Particolare 411. La formalità è riferita solamente a immobile riportato al NCEU di Imperia, sezione PM, foglio 6, particella 217 sub 27 (già sub 8);
- verbale di pignoramento trascritto a Imperia il 17.5.2023, Registro Generale n. 2511 - Registro Particolare 2105.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario

L'esecutato ha la titolarità del diritto di proprietà piena dell'immobile pignorato per averlo acquistato dal precedente proprietario in forza di denuncia di successione trascritta a Imperia il 25.3.2016 - Registro Generale 1158 - Registro Particolare 940.

Per la suddetta denuncia di successione si rileva atto pubblico notarile di accettazione dell'eredità con beneficio di inventario trascritto a Imperia il 13.10.2021 - Registro Generale 5448 - Registro Particolare 4458.

Precedenti proprietari

Il precedente proprietario aveva la titolarità del diritto di proprietà piena dell'immobile pignorato per averlo acquistato in forza di denuncia di successione trascritta a Imperia il 18.6.2005 - Registro Generale 3753 - Registro Particolare 2557 e regolata da testamento olografo trascritto a Imperia il 9.11.2004 - Registro Generale 6846 - Registro Particolare 4391.

Per la suddetta denuncia di successione si rileva altresì accettazione tacita di eredità trascritta a Imperia il 19.6.2023 - Registro Generale 3142 - Registro Particolare 2650, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile riportato al NCEU di Imperia, sezione PM, foglio 6, particella 217 sub 27 (già sub 8).

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla perizia si rileva che ai sensi del Dlgs n. 42 del 22/01/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) l'immobile ricade in zona di vincolo in forza delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico:

D.M. 24/04/1985 DECRETO MINISTERIALE 24/04/1985: Integrazione vincoli delle zone nei comuni di Riva L. S. Stefano al M. Costarainera S. Lorenzo al M. Imperia Diano Marina S. Bartolomeo e Cervo (complesso paesistico Parasio).

D.M. 11/06/1963 DECRETO MINISTERIALE 11/06/1963: Complesso collinare a monte della città di Imperia ricco di peculiare vegetazione da cui si gode la visione del promontorio di Porto Maurizio e Capo Berta.

PRATICHE EDILIZIE

Concessione Edilizia N. 444/99, per lavori di adeguamento statico, igienico, funzionale e riqualificazione ambientale di porzione di fabbricato in via XX Settembre, presentata il 15/11/1999, rilasciata il 31/12/1999 con il n. 27220/99 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 217 sub 3 e 4 del foglio 6, censuario di Porto Maurizio. Il progetto della C.E., redatto per conto della proprietà del piano inferiore, avrebbe sortito effetti anche per la proprietà soprastante (oggi proprietà dell'esecutato), infatti, l'intervento prevedeva la sostituzione della copertura esistente, in ondulato di plastica e longarine metalliche, con una struttura più solida, realizzata in lamiera di acciaio grecata e soletina in calcestruzzo coibentata e impermeabilizzata con struttura secondaria portante a traliccio reticolare leggero, che consentiva il calpestio al piano superiore laddove vi è l'uscita della proprietà esecutata e quindi, in luogo delle preesistenti passerelle, manufatti di collegamento con il giardino, veniva realizzato un lastrico solare pavimentato con due lucernai costituiti da vetrocemento pedonabile. Nella perizia si precisa che non sono stati reperiti atti o scritti che trattino di eventuali accordi e/o di servitù tra le confinanti proprietà.

SITUAZIONE URBANISTICA

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A: zona di interesse storico artistico e di particolare pregio ambientale - art. 22. La disciplina paesistica di livello puntuale colloca l'edificio in zona: AISA: ambiti e nuclei insediati di interesse storico-artistico e aree di cornice - art. 16. Ai sensi del Dlgs n. 42 del 22/01/2004, l'immobile ricade in zona dichiarata di notevole interesse pubblico come da: Decreto Ministeriale 24//4/1985; Decreto Ministeriale 11/6/1963.

P.T.C.P. - assetto insediativo vigente l'immobile ricade in zona TU: tessuti urbani - art. 38.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ

CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito delle difformità rilevate nel corso delle verifiche effettuate per l'immobile oggetto di pignoramento, il C.T.U., autorizzato dal G.E., ha provveduto a sanare le irregolarità riscontrate, attestando che l'immobile distinto al NCEU di Imperia, sez. PM, foglio n. 6, mappale 217 sub 27 (già sub 8) è regolare sia sotto l'aspetto catastale che sotto quello edilizio-urbanistico ed è pertanto commerciabile.

CONFORMITÀ CATASTALE

A seguito delle difformità rilevate nel corso delle verifiche effettuate per l'immobile oggetto di pignoramento, il C.T.U., autorizzato dal G.E., ha provveduto a sanare le irregolarità riscontrate, attestando che l'immobile distinto al NCEU di Imperia, sez. PM, foglio n. 6, mappale 217 sub 27 (già sub 8) è regolare sia sotto l'aspetto catastale che sotto quello edilizio-urbanistico ed è pertanto commerciabile.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Nessuna difformità

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO

Nessuna difformità

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica n. 07202423064 protocollato in data 8.5.2024; dalla certificazione energetica l'immobile risulta in classe F.

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, ed in particolare dagli artt. 7 e 13, nonché dall'art. 13 del D.Lgs. n. 28/2011 ed ai sensi della L.R. Liguria n. 22 del 29.05.2007 e s.m.i. si precisa che, in questa procedura esecutiva, **non si garantisce la conformità degli impianti** posti al servizio della consistenza immobiliare oggetto della presente vendita e di quelli relativi alle parti condominiali ed agli enti comuni di cui all'art. 1 del citato D.M. n. 37/2008, alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione, né a quella in oggi vigente non contenendo la relazione di perizia allegata agli atti alcun riferimento in merito.

Nel decreto di trasferimento **si rinuncerà**, previo consenso dell'aggiudicatario che manleverà il professionista delegato e la parte esecutata, ad allegare la documentazione di cui agli artt. 7 e 13 del citato D.M. n. 37/2008.

Il trasferimento dei beni oggetto della presente vendita giudiziaria avviene allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni e, in particolare, per quanto riguarda l'attuale stato di fatto degli impianti relativi.

La parte aggiudicataria **dovrà accollarsi interamente** ogni onere di ispezione, di informativa sullo stato degli impianti suddetti, delle spese di adeguamento alla normativa in materia di sicurezza anche con riguardo a quelli relativi ad eventuali enti comuni o condominiali e farsi carico di ogni spesa che l'assemblea condominiale deciderà in futuro di sostenere per la conformazione degli impianti condominiali in materia di sicurezza, nonché gli oneri eventualmente necessari ed utili per il rilascio dell'attestato di certificazione o di qualificazione energetica nonché i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale sopra evidenziati.

La parte aggiudicataria **dovrà farsi interamente carico** dei rischi per l'incolumità delle persone e dei danni alle cose che possono derivare dall'assenza di conformità degli impianti rispetto alla normativa in materia di sicurezza.

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. di cui si vorrà prendere visione.

Pertanto, si raccomanda, prima di fare l'offerta, di leggere la perizia.

CUSTODE

Custode giudiziario del bene pignorato, al quale rivolgersi per maggiori informazioni e per visitare l'immobile, è **l'Istituto Vendite Giudiziarie IFIR Ponente s.r.l.**, corrente in Imperia, Via Tommaso Schiva 12, **tel. 0183 682138**, email visiteimmobili@ifirponente.it.

Ai sensi dell'art 560 c.p.c. il Custode Giudiziario, in mancanza di espressa manleva da parte dell'aggiudicatario da esplicitarsi contestualmente al saldo del prezzo e degli oneri accessori, è tenuto a porre in essere tutte le attività necessario per la liberazione dell'immobile, ove non già eseguita, al fine di consentire all'aggiudicatario il pieno e libero godimento del bene trasferito. La liberazione avviene a cura del custode, anche mediante richiesta di ausilio della forza pubblica ove occorra.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

La vendita avverrà con le seguenti modalità: **asta esclusivamente telematica**.

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 irrevocabile sul conto corrente acceso presso Banca Monte dei Paschi di Siena - Filiale di Imperia, intestato a ***"Tribunale di Imperia R.G.E. 51/2023" - IBAN IT97A010301050000000660621***, 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.

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"***, i dati anagrafici dell'ordinante e 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 di versamento dovrà essere allagata alla busta telematica contenente l'offerta.

Predisposizione ed invio dell'offerta

Entro le ore 12:00 del 3 NOVEMBRE 2026 ogni offerente dovrà provvedere ad inoltrare **in via telematica** la propria domanda di partecipazione per il tramite del portale www.spazioaste.it.

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 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 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.

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

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

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.

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.

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.

Assistenza

Gli utenti potranno rivolgersi al Punto Informativo Vendite Giudiziarie istituito presso il Tribunale - Cancelleria Esecuzioni immobiliari, aperto dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00, 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.

Gli utenti potranno inoltre ricevere assistenza inviando una email all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattando il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

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 mediante versamento con le modalità previste sul sito internet <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;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, degli allegati e dell'ordinanza di vendita;
- 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 allegata 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 al professionista 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 dell'imposta di bollo di € 16,00 effettuata in modalità telematica.

MODALITA' DI DELIBERA SULLE OFFERTE

Il giorno **4 NOVEMBRE 2026**, all'ora indicata per ogni singolo lotto, si procederà all'apertura delle buste elettroniche pervenute al Professionista Delegato 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.

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 offerta unica (art. 572 c.p.c.)

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

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta **una offerta unica inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base,** si provvederà come segue:

- qualora specifiche e concrete 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 professionista delegato dispone, **anche in presenza di istanze di assegnazione ex art 588 c.p.c.**, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora NON sussistano tali specifiche e concrete circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art 588 c.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche e concrete circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art 588 c.p.c., il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte (art. 573 c.p.c.)

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 **due minuti** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nel presente avviso di vendita.

La gara - **che si svolgerà con la modalità telematica della vendita sincrona pura** - avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'esame delle offerte a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Tra un'offerta in aumento e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di due minuti. Le offerte in aumento effettuate dai partecipanti connessi al portale saranno rese visibili tramite il portale.

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 professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'**offerta più vantaggiosa**. Nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto anzitutto del prezzo offerto 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. **Qualora non sia possibile individuare una offerta più vantaggiosa, si procederà alla aggiudicazione a colui che avrà depositato l'offerta per primo.**

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 ovvero quella depositata per prima, **risulti pari al prezzo base**, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa ovvero depositata per prima, sia **inferiore al prezzo base** si procederà come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art 588 c.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art 588 c.p.c., il bene sarà 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 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;

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

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, ovvero un avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare **ex art 583 c.p.c.**, 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.

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;

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. Conformemente a quanto previsto dall'**art. 585 ultimo comma c.p.c.** nel decreto di trasferimento (predisposto in bozza dal professionista delegato) il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento. Si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*.

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

CONDIZIONI GENERALI

- Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Imperia, Viale Matteotti 207.
- L'immobile è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, (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 C.T.U. (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, nulla escluso od eccettuato, facendo presente che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

- 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 nella valutazione dei beni. In caso di mancanza di continuità delle trascrizioni, essa potrà essere sanata a cura e spese del soggetto aggiudicatario.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura, salvo diverso avviso.
- Se l'immobile risultasse ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura.
- Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.
- L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed 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 (**P.V.P.**) prevista dall'art. 161 quater disp. att. c.p.c..
- Al momento dell'offerta, l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.
- **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, tratterrà a titolo di multa ai sensi degli articoli 574 u.c. e 587 c.p.c..

- 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, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN dell'Istituto Bancario indicato dal Giudice delle esecuzioni, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;
- L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari e delle spese conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 27 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori e spese sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione e comunque entro il termine di 15 giorni. 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.
- 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.
- Ai sensi dell'art 585 comma 4 c.p.c. l'aggiudicatario è tenuto a depositare, unitamente al versamento del prezzo e degli oneri accessori, la **dichiarazione antiriciclaggio** contenente le informazioni richieste dalla normativa vigente. Il mancato deposito comporta la decadenza dall'aggiudicazione, ai sensi dell'art 587 c.p.c..
- Tutti i partecipanti alla gara d'asta potranno, entro 20 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, chiedere copia del log (trascrizione di tutti gli eventi attinenti alle operazioni di gara) previo pagamento dei diritti di cancelleria previsti.
- **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.;
- in caso di istanza ex **art. 41 T.U.B.** avanzata dal creditore fondiario ed espressamente autorizzata dal giudice delle esecuzioni, il delegato, ricevuto SEMPRE l'intero saldo prezzo, avrà cura di versare una quota pari fino all'85 % del saldo prezzo al creditore fondiario trattenendo, sul conto corrente acceso dalla Cancelleria, la quota parte pari al 15%.
- Il professionista delegato richiederà al creditore fondiario il deposito di una nota riepilogativa del credito entro il termine di **venti giorni** dalla data di aggiudicazione, 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.

- 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 dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione e fatta salva l'applicazione dell'art.587 c.p.c. secondo comma, artt. 176 e 177 disp. att. c.p.c.**
- Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Se e per quanto possa occorrere, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 19.8.2005 n. 192 come modificato dal D. Lgs. 29.12.2006 n. 311, nonché della legge Regionale Liguria 29.5.2007 n. 22, come modificata dalla Legge Regione Liguria 6.6.2008 n. 14, le parti, interessate all'aggiudicazione dei beni pignorati, sono espressamente avvertite dal Professionista 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 il Professionista Delegato, la parte esecutata e il creditore procedente da qualsiasi responsabilità al riguardo.

PUBBLICITÀ

Del presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., verrà data pubblicità mediante:

- a) **pubblicazione di estratto** sulla rivista free press **"Newspaper Aste – Tribunale Imperia"** e sui canali social media marketing, come da ordine di servizio del G.E. di data 11.02.2025;
- b) **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, www.trovoaste.it e www.trovocasa.it, nonché su "La Riviera;
- c) 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.).

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 DEL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA DA OGNI FORMA DI RESPONSABILITA'.

NOTA BENE

Per maggiori e più dettagliate informazioni, gli interessati potranno rivolgersi allo Studio del Professionista Delegato Dott. Roberto Balbo, in Imperia, Viale Matteotti 207 - telefono 0183 299400 - email roberto.balboi@studiobalboedrago.it.

Imperia, 23 luglio 2026

Il Professionista Delegato
Dott. Roberto Balbo