



Tribunale Ordinario - Imperia

Sezione Civile Espropriazioni immobiliari

Procedura Esecutiva 45/2024 RGE

Giudice dell'esecuzione immobiliare: dott.ssa Martina BADANO

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA PURA

(esclusivamente telematica)

Il professionista delegato Avv. Davide CARPANO,

Vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Martina Badano del 01.10.2025

Visti gli artt. 591 bis cpc e seguenti, nonché l'art. 24 del DM 32/2015;

AVVISA che in data

11 novembre 2026

alle ore 16:00 per il lotto UNICO

si terrà l'udienza di convocazione delle parti e degli offerenti per l'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti per la vendita senza incanto telematica (pura) con modalità sincrona del seguente lotto e con le modalità indicate nella pubblicata disciplina delle vendite.

Termine per la presentazione delle offerte: **10 novembre 2026 ore 12:00**

SI PRECISA CHE SARANNO ACCETTATE SOLO OFFERTE TELEMATICHE e non offerte in forma tradizionale (cartacea).

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e seguenti cpc 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 o nel luogo indicato nel presente avviso.

LOTTO UNICO

Prezzo Base della Vendita: € 86.509,47

Offerta Minima: € 64.882,10

CAUZIONE: pari almeno al 10% del prezzo offerto

Aumenti minimi in caso di gara tra gli offerenti: **€ 2.000,00**

Diritto della piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento sito a VENTIMIGLIA, frazione Calvo, Piazza Santa Reparata n. 10, della superficie commerciale di 114,00 mq, con due cantine di pertinenza della consistenza rispettivamente di 7mq e 13 mq.

L'alloggio, con accesso indipendente direttamente dalla piazza al civico 10, ha un'altezza interna di 2,60 mt (media) ed è posto al piano terra rialzato di un edificio di 4 piani, 3 piani fuori terra e 1 piano interrato, ubicato in una palazzina al centro della frazione di Calvo, nel comune di Ventimiglia, nella piazza che prende il nome dalla chiesa di Santa Reparata, ubicata davanti al fronte nord dell'edificio.

L'alloggio è composto da un unico livello che comprende un disimpegno di ingresso, un grande soggiorno, una cucina da cui si accede ad un disimpegno che introduce a due camere da letto, un bagno e un piccolo ripostiglio.

All'abitazione sono associate come pertinenza due cantine al piano seminterrato con accesso indipendente.

Identificazione catastale Comune di Ventimiglia:

appartamento: foglio 24, particella 23, sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 241,44 Euro, indirizzo catastale Piazza Santa Reparata 10, piano terra rialzato

Coerenze: a nord ed est affaccio su Piazza Santa Reparata, a sud altra unità immobiliare e piccolo passaggio accesso cantine, ad est Via Domenico Tempesta

cantina: foglio 24, particella 23, sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq,

rendita 14,66 Euro, indirizzo catastale Via Domenico Tempesta snc, piano seminterrato

Coerenze: a nord altra cantina, a est terrapieno, a sud passaggio comune, ad ovest Via Domenico Tempesta

Cantina: foglio 24, particella 23, sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 26,86 Euro, indirizzo catastale Piazza Santa Reparata 10/c, piano seminterrato

Coerenze: a nord Piazza Santa Reparata, a est passaggio comune, a sud altra unità immobiliare, ad ovest Via Domenico Tempesta

OCCUPAZIONE: alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

PROVENIENZE (come da perizia): dall'esame della documentazione agli atti e dalle verifiche effettuate dal tecnico incaricato di redigere la perizia si è risalito alla provenienza dell'immobile sino al ventennio precedente.

ATTUALI PROPRIETARI: il bene risulta intestato ai debitori eseguiti ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà.

PRATICHE EDILIZIE: come da perizia del 26.08.2025, autorizzazione edilizia n. EP 7776, per lavori di manutenzione esterna fabbricato, presentata il 27/05/1978 con il n. 3802 di protocollo, rilasciata il 03/10/1978 con il n. 332 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

Il titolo è riferito solamente a Tutto il fabbricato di cui al mappale 23 del foglio 24 del comune di Ventimiglia

Articolo 26 Legge 47/1985 n. EP10773, per lavori di opere interne ad abitazione, presentata il 18/02/1994 con il n. 3265/94 di protocollo, rilasciata non ancora rilasciata, agibilità non ancora rilasciata.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento di cui al Foglio 24 particella 23 sub.1 (attuale subalterno 15).

Trattasi di comunicazione per cui non viene rilasciato nessun titolo. Con lettera del 02/03/1994 il comune di Ventimiglia (ufficio tecnico) richiedeva l'atto sostitutivo di notorietà di preesistenza del fabbricato al 1931. Tale atto non è stato rinvenuto nella pratica consultata dal perito.

Autorizzazione edilizia in sanatoria n. EP10773, per lavori di realizzazione di veranda persiane e porta finestra, presentata il 01/02/2000 con il n. 2595 di protocollo, rilasciata il 05/09/2000 con il n. 332 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento di cui al Foglio 24 particella 23 sub.1 (attuale subalterno 15) e altro.

Dalla sanatoria viene esclusa la veranda di altra unità immobiliare poiché non rispetta le distanze legali. Articolo 23 del vecchio regolamento edilizio vigente nel 2001 N. EP10773, per lavori di rifacimento

facciata fabbricato, presentata il 15/05/2001 con il n. 9425 di protocollo, rilasciata non ancora rilasciata, agibilità non ancora rilasciata.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato censito al foglio 24 al mappale 23.

Trattasi di comunicazione per cui non viene rilasciato nessun titolo.

SITUAZIONE URBANISTICA: come da perizia del 26.08.2025, P.U.C. - Piano urbanistico comunale vigente, in forza di delibera Approvato in data 15/12/2008 con DCC. n° 101, vigente dal 21.01.2009 e s.m.i., l'immobile ricade in zona A.CE.rmp.23 – Ambiti residenziali storici di medio valore paesaggistico - zona di Calvo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 20.d. delle norme tecniche di attuazione.

Il titolo è riferito solamente al Foglio 24 mappale 23

GIUDIZI DI CONFORMITÀ EDILIZIA: come da perizia del 26.08.2025, sono state rilevate dal perito le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni in difformità da ultima pratica edilizia depositata. (normativa di riferimento: L.R. n.16 del 06/06/2008 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione C.I.L.A. in sanatoria o art.22 o art.48 L.R.16 del 06/06/2008 e s.m.i. Nella eventuale presentazione della sanatoria è necessario presentare un rilievo dello stato attuale più dettagliato, reso impossibile durante il sopralluogo dall'ingombro di mobili e oggetti vari.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Spese tecniche per regolarizzazione edilizia: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Unità censita al foglio 24 del comune di Ventimiglia al mappale 23 subalterno 15.

GIUDIZI DI CONFORMITA' CATASTALE: come da perizia del 26.08.2025, sono state rilevate dal perito le seguenti difformità: Difformità nella planimetria catastale riguardante la diversa distribuzione degli spazi interni e la mancanza di una finestra esistente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale con procedura D.O.C.F.A.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Variazione planimetrica catastale : €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Unità censita al foglio 24 del comune di Ventimiglia al mappale 23 subalterno 15.

Difformità catastale relativa a quella edilizia

Difformità nella planimetria catastale riguardante la mancanza di una feritoia esistente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale con procedura D.O.C.F.A.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Variazione planimetrica catastale : €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Unità censita al foglio 24 del comune di Ventimiglia al mappale 23 subalterno 12.

La difformità, secondo l'accesso agli atti delle pratiche edilizie da parte del perito, sembrerebbe essere dovuta ad una mancanza di rappresentazione grafica. Per sicurezza, volendo regolarizzarla comunque dal punto di vista edilizio, potrebbe essere associata nella pratica di regolarizzazione nelle difformità riscontrate nell'appartamento.

GIUDIZI DI CONFORMITA' URBANISTICA: come da perizia del 26.08.2025, nessuna difformità

APE: redatta dal CTU Arch. Roberto Geretto iscritto all'albo dei certificatori energetici della Regione Liguria al numero di certificatore 1031, in data 21.08.2025 e valida fino al 21.08.2035, codice certificato 07202521622

Regime fiscale della vendita: vendita soggetta ad imposta di registro.

CUSTODE: Istituto Vendite Giudiziarie, Imperia, Via XXV Aprile 130, mail: immobiliari@ifirponente.it; Tel: 0183.682138

Gli allegati alla perizia del 26.08.2025 sono a disposizione degli offerenti presso lo Studio dell'Avv. Davide Carpano, Via XXV Aprile 132, Imperia, Tel: 0183753777

L'immobile è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione prezzo e, con tutti i diritti, comproprietà, le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche se non indicate, risultanti dalla perizia, di cui gli interessati possono prendere visione sul sito www.tribunale.imperia.it e www.astalegale.net.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà

essere revocata per alcun motivo; a titolo esemplificativo e non tassativo, né vizi urbanistici, né di impianti non a norma, né di spese condominiali dell'anno in corso e del precedente non pagate, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo poiché di essi si è tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28.2.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6.6.2001 n. 380 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg dalla notifica del Decreto di Trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizione di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura, salvo diverso avviso.

Se l'immobile risulta 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.

La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. Gli oneri fiscali della vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

Ogni notizia è offerta dalla CTU ed è comunque da ritenere insufficiente per cui l'aggiudicatario dovrà effettuare esatti accertamenti e potrà, ricorrendone i presupposti avvalersi, delle disposizioni di cui all'art. 17, quinto comma, e all'art. 40, sesto comma, della medesima L. 47/85.

DISCIPLINA DELL'ASTA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA

Chiunque è ammesso a partecipare alla vendita, ad eccezione del debitore.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate entro la data e l'ora indicata nell'avviso di vendita e potranno essere presentate in via telematica 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 alla pec 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 e pertanto è consigliabile che il soggetto che presenta l’offerta telematica 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 PEC per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta.

Assistenza per la presentazione dell’offerta telematica: gli utenti ricevere assistenza inviando una e- mail all’indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattando il call-center al numero 02.80030021 dalle ore 9 alle ore 13 e dalle ore 14 alle ore 18 dal lunedì al venerdì esclusi i festivi. È, inoltre, attivo il servizio a pagamento “Supporto Aste” al numero 02.80030070.

CAUZIONE: L’offerente deve disporre un bonifico irrevocabile sul conto corrente acceso presso Istituto Monte dei Paschi di Siena filiale di Imperia intestato a **Tribunale di Imperia - RGE 45/2024, IBAN IT IT45F0103010500000000676758** di un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto per ciascun lotto della presente procedura alla cui asta l’offerente intenda partecipare. Nella causale dell’ordine di bonifico dovranno essere precisati la dicitura “versamento cauzione”, i dati anagrafici dell’ordinante ed il lotto a cui il bonifico si riferisce. In caso di partecipazione all’asta per più lotti si dovranno eseguire bonifici distinti per ogni lotto. Detto importo dovrà risultare effettivamente accreditato sul conto corrente della procedura entro le ore 12.00 del 10 novembre 2026. Il mancato accredito effettivo del bonifico nel suindicato termine determinerà la nullità dell’offerta e l’offerente non avrà diritto ad alcun rimborso delle spese e/o oneri sostenuti. La copia contabile dell’ordine di bonifico dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l’offerta, la quale dovrà essere depositata nel termine indicato. Al termine della gara, i bonifici verranno restituiti al netto degli oneri bancari a coloro che non si sono resi aggiudicatari. Il deposito cauzionale è improduttivo di interessi.

Ogni offerente dovrà preventivamente pagare l’imposta di bollo di euro 16,00 in modalità telematica, mediante accesso al sito internet <http://pst.giustizia.it> (Portale dei Servizi Telematici) all’interno della sezione “Home” sotto la voce Pagamenti pagoPA – utenti non registrati”, seguendo le istruzioni indicate nel “Manuale Utente” per la presentazione dell’offerta telematica, scaricabile dalla sezione “Documenti” sotto la voce “Portale della Vendite Pubbliche” del sito <http://pst.giustizia.it>.

Prima della presentazione dell’offerta, per maggiori informazioni, si raccomanda di prendere visione della perizia del Consulente Tecnico Arch. Roberto Geretto, alla quale si fa espresso totale riferimento e rinvio, disponibile sui siti internet www.tribunale.imperia.it e www.astalegale.net.

All'interno della busta elettronica dovranno essere inseriti i seguenti documenti:

- a) **L'offerta** specificando: le generalità dell'offerente, il prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al "prezzo base d'asta" indicato nel presente avviso di vendita (offerta minima); l'indicazione dei beni; il termine entro il quale l'offerente intende, in caso di aggiudicazione, versare il saldo del prezzo e delle spese e/o oneri accessori, **che non potrà essere superiore a 60 gg dalla data di aggiudicazione**;
- b) **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.
- c) Copia del **documento di identità e codice fiscale**
- d) **L'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, degli allegati e dell'ordinanza di vendita.**

In ogni caso, le offerte dovranno specificare:

-qualora l'offerente sia **persona fisica**: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, 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). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (**per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge da escludersi, tramite il partecipante, renda in sede di aggiudicazione, al professionista delegato la dichiarazione prevista dall'art. 179 u.c. c.c., allegandola già all'offerta**) Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare e si dovrà allegare copia del provvedimento del Giudice Tutelare.

-qualora l'offerente sia **persona giuridica**: i dati societari e del legale rappresentante, il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società o diversa persona giuridica ed i poteri conferiti all'offerente;

-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. 583 CPC il procuratore

dovrà consegnare al 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 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.

Qualora vengano venduti contemporaneamente più beni omogenei tra loro divisi in lotti separati (es: più box, posti auto o più cantine ...) 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.

Le offerte dovranno evidenziare l'eventuale richiesta di benefici fiscali con le relative motivazioni.

Le offerte di acquisto sono:

1)-**irrevocabili**, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 CPC. 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. Si potrà procedere ad aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita, peraltro se non diviene aggiudicatario, in assenza di documentato e giustificato motivo, la cauzione sarà restituita nella misura dei 9/10.

2)-**inefficaci** se pervengono oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, 3° CPC e/o se sono inferiori di oltre un quarto al prezzo determinato ai sensi dell'art. 568 CPC 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.

Partecipazione all'udienza di apertura delle buste:

Coloro che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del

portale stesso; le offerte presentate con modalità telematica saranno esaminate attraverso il Portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al Delegato. Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il Portale invierà a coloro che hanno presentato offerta in via telematica ed all'indirizzo PEC utilizzato per inviare l'offerta, le credenziali per accedere al portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

La **deliberazione sulle offerte** avverrà con le seguenti modalità:

-In caso di unica offerta valida (art 572 cpc)

Qualora, in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita, sia stata proposta un'offerta unica pari a superiore al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita sarà senz'altro accolta.

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

-qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e dunque senza incanto e con identico prezzo base);

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

-qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte valide: (art. 573 cpc)

Qualora siano proposte più offerte valide di acquisto del medesimo bene, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **2 minuti** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come determinato nel presente avviso.

La gara - che si svolgerà con modalità telematica della vendita telematica pura avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Delegato al termine dell'esame delle offerte a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Tra una offerta in aumento e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 2 minuti. Le offerte in aumento effettuate dai partecipanti presenti innanzi al Delegato saranno riportate nel portale a cura del delegato e rese visibili a

coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. Le offerte in aumento effettuate dai partecipanti connessi al Portale saranno rese visibili tramite il Portale. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta effettuata.

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

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero in caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta o quella più vantaggiosa o quella depositata per prima, risulta pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa o depositata per prima sia inferiore al prezzo base:

-qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art 588 cpc, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore:

-qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente o all'offerta più vantaggiosa o a quella depositata per prima.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 CPC il termine per il deposito del saldo del prezzo sarà comunque di 60 giorni ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

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

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale (avvocato) abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato **nei tre** giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'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 del 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 approfittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli oneri derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

L'ordine di bonifico in restituzione delle cauzioni versate da coloro che, avendo partecipato all'asta con modalità telematica, non risultano essere aggiudicatari del lotto verrà disposto nei giorni successivi alla vendita: si precisa che il deposito cauzionale è improduttivo di interessi e che la sua restituzione avverrà mediante bonifico bancario sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'asta telematica. I costi di tale bonifico verranno addebitati all'offerente e, quindi, decurtati dalla stessa cauzione versata.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi del delegato a norma del DM 227/2015 incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento: l'importo di tali oneri sarà comunicato tempestivamente dal 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 oneri accessori. Le somme versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e quindi al saldo del prezzo.

DECADENZA: In caso di mancato versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori nel termine massimo di 60 gg o nel minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto della procedura, il Giudice dell'esecuzione, cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato, dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con **incameramento della cauzione** e fatta salva **l'applicazione dell'art. 587 cpc II comma, artt. 176 e 177 disp. Att. Cpc.**

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.

In caso di Richiesta ex art 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario ed autorizzata espressamente dal GE (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del proprio credito entro il termine di venti giorni dall'aggiudicazione), il Delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte del **saldo prezzo** che l'aggiudicatario **dovrà versare sul conto della procedura**. Il delegato provvederà a versare una quota pari al 85% del saldo prezzo al creditore fondiario qualora il credito dello stesso sia superiore a detto importo.

Richiesta di contratto bancario di finanziamento: qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo del prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile, egli dovrà indicare nella domanda l'istituto di credito mutuante. Nel termine per il saldo prezzo le somme dovranno essere erogate dall'Istituto mutuante mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura. In conformità a quanto disposto dall'art. 585, u.c., c.p.c. nel Decreto di Trasferimento, 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 alla iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 cpc, è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. 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.

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

- a) pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche** almeno 45 gg prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- b) inserimento almeno 45 gg prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito www.tribunale.imperia.it e sul portale nazionale www.astalegale.net unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 disp. Att. cpc;
- c) pubblicazione almeno 45 gg prima del termine per la presentazione delle offerte per estratto, unitamente e cumulativamente ad altre procedure sulla rivista free press “**Newspaper Aste – Tribunale di Imperia**”, nonché sui servizi previsti dal Pacchetto Digital di Astalegale.net quali il piano di Social Media Marketing, la versione digitale del Newspaper Aste del Tribunale di Imperia e la vetrina permanente sul sito www.astalegale.net

SI RENDE ALTRESI' NOTO CHE

- a. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- b. Visto l'art. 570 cpc, maggiori informazioni anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura possono essere fornite dal nominato custode a chiunque vi abbia interesse;
- c. Il Giudice dell'Esecuzione può sospendere per una sola volta il processo esecutivo sino a 24 mesi ai sensi dell'art. 624 bis cpc su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo e sentito il debitore. L'istanza può essere proposta sino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte. Qualora non sia stata proposta istanza o la stessa non sia stata accolta, in base all'art. 161 bis disp. Att. cpc il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli art. 571 e 580 cpc. Tale consenso deve essere manifestato in modo espresso ed in forma scritta al professionista delegato sino al momento di inizio della gara. Il delegato avrà cura di depositare entro le 48 ore successive la relativa documentazione.

- d. Il delegato provvederà agli adempimenti pubblicitari previsti dagli art. 490 e 570 avvalendosi della società Astalegale.net SPA. L'onere di anticipazione del fondo spese per i suddetti servizi di pubblicità è posto a carico del creditore procedente.
- e. Tutti gli adempimenti del processo esecutivo sono soggetti alla sospensione feriale ex art 1 L. 7.10.1969 n 742.

NOTA BENE

Per maggiori e più dettagliate informazioni, gli interessati potranno rivolgersi allo studio legale dell'Avvocato Davide Carpano sito in Imperia, Via XXV Aprile, 132 (Tel. 0183.753777) aperto tutti giorni dalle ore 16.00 alle ore 19.00.

Imperia, 25 giugno 2026

Il Professionista Delegato

AVV. DAVIDE CARPANO

