

TRIBUNALE DI IMPERIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva R.G.E. n. 36/2025

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA

Il Professionista Delegato Avv. Francesca Rolfo,

- vista l'ordinanza di delega del G.E. dott.ssa Martina Badano del 01/04/2026;
- vista la perizia dal geom. Giuseppe Danilo Buonasorte, redatta dal Consulente Tecnico d'Ufficio nominato dal Giudice dell'Esecuzione, che si richiama integralmente,
- visti gli artt. 591. bis, 570 e ss. c.p.c., nonché l'art. 24 del D.M. 32/2015,

AVVISA ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

che il bene pignorato di seguito descritto è posto in vendita il **giorno 05/11/2026 ORE 12.00**, mediante **asta telematica con modalità sincrona pura** che si svolgerà telematicamente presso lo studio del Professionista Delegato alla Vendita, sito in Imperia, Via Bonfante 10, **con termine per la presentazione delle offerte in modalità telematica il giorno 04/11/2026 entro le ore 12.00**.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE POSTO IN VENDITA

LOTTO UNICO: unico

Prezzo base: euro 33.500,00

Offerta minima ex art. 571 c.p.c.: euro 25.125,00

Aumenti minimi: euro 1.000,00

E' censito a Catasto Fabbricati del Comune di Sanremo (IM) sezione urbana SR, categoria C/1, classe 8, consistenza 29 mq, rendita 994,49 Euro, foglio 42, particella 949 sub.2

L'immobile si trova localizzato nel comune di Sanremo, via Padre Gerolamo Saccheri n. 4, piano: TERRA.

Locale commerciale al piano terra di fabbricato ubicato in Sanremo (IM), Via Girolamo Saccheri n. 4, ubicato nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Sanremo, sul limite di valle del "centro storico", zona vincolata ai sensi del Codice di Beni Culturali e del Paesaggio, in posizione comoda al centro cittadino. La posizione è ottima in quanto risulta essere limitrofa al centro cittadino di Sanremo (Via Matteotti). Dal punto di vista delle infrastrutture, si evidenzia che la zona risulta ben servita essendo situata in zona semi centrale dove sono presenti servizi primari e generali. Si precisa che l'immobile è raggiungibile mediante vie solo pedonali. L'unità immobiliare è composta da un unico ampio locale da cui, attraverso un disimpegno si può

accedere alla zona bagno/wc posto sul retro. La superficie commerciale dell'immobile è pari a circa mq 40,00. L'unità immobiliare risulta nel suo insieme in scadente stato di manutenzione, in quanto risulta inutilizzato da molto tempo. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile sia in materia edilizia sia in materia catastale, oltrechè in materia impiantistica. L'unità immobiliare ha altezze interne variabili, contraddistinte da solai in parte controsoffittati, in parte a volta.

Occupazione: libero, come risulta dalla CTU.

Custode del bene pignorato Istituto Vendite Giudiziarie Marche srl, Via Cassolo 35 – 60030 Monsano (AN), email: custodieimperia@ivgmarche.it , mobile : 348/1123350, tel: 0731/605180 – 605542 – 60914, a cui rivolgersi per effettuare le visite. Le richieste delle visite dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia: il fabbricato è stato costruito in data antecedente al 1942 e agli atti del Comune di Sanremo, come affermato dal CTU, non risulta presente il certificato di agibilità. L'immobile è soggetto a vincolo secondo il D Lgs. 42/2004 Tutela delle Bellezze Naturali, per quanto riguarda le difformità edilizie esterne rilevate, in via precauzionale secondo il CTU viene descritta la regolarizzazione prevedendo il ripristino dello stato dei luoghi come da stato legittimo. In alternativa il CTU ritiene necessario verificare, con gli Uffici Tecnici Comunali, la eventuale possibilità della regolarizzazione mediante la presentazione di apposite pratiche edilizie. Sono state rilevate le seguenti difformità: apertura (per vetrina) verso Via Saccheri, non presente sulla planimetria catastale in atti; opere interne difformi da quanto riportato sulla planimetria catastale in atti; presenza di parete e porzione di soletta a creare un disimpegno sul retro, creando un volume non autorizzato; area bagno posto sul retro non chiusa rispetto alla planimetria catastale in atti. Sulla soletta del disimpegno e del bagno sono presenti lastre di amianto. Le difformità sono regolarizzabili mediante apposita CILA, come meglio dettagliato a pagina 5 della perizia, punto 8.1 conformità edilizie, e le spese dei costi di regolarizzazione sono state determinate dal CTU con le seguenti modalità:

spese necessarie per CILA e sanatoria per regolarizzazione delle difformità interne edilizie € 2.000,00; regolarizzazione opere esterne € 15.000,00, come meglio specificato a pagina 6 dell'elaborato peritale.

Accertamento di conformità catastale: Il CTU ha rilevato le seguenti difformità:

1. Errata rappresentazione grafica planimetrica dell'immobile;
2. Opere interne non presenti nella planimetria catastale in atti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di nuova planimetria aggiornata con procedura DOC.FA, costi di regolarizzazione € 700,00.

Menzioni urbanistiche: il mappale su cui sorge l'immobile ricade nelle seguenti zone, Comune di Sanremo, foglio 42, particella 949, P.U.C. Ambiti e distretti TUS_02 Ambito di conservazione tessuto urbano storico del centro storico, comprende i quartieri della Pigna, del Piano e della Marina, soggetto a norme di conformità, P.U.C. Sottoambiti TUS_02B Sottoambito di conservazione del tessuto urbano storico soggetto a norme di conformità; oltre ad altri vincoli come meglio dettagliati a pagina 4 della perizia del CTU. Si precisa, inoltre, che sussistono vincoli storici 98 Edificio Federazione Operaia Sanremese (in parte) e vincoli secondo il D.lgs n. 42/2004 Tutela delle Bellezze Naturali, come meglio specificato al punto 7 Pratiche edilizie situazione urbanistica, sempre a pagina 4 della perizia del CTU.

Attestazione di Prestazione Energetica: Il CTU ha redatto certificato energetico dell'immobile, il quale risulta essere in classe energetica B.

Altre informazioni per l'acquirente: Non risultano cause in corso

Vincoli ed oneri giuridici: saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Stato di possesso: l'immobile risulta libero.

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA SINCRONA PURA

1) Le offerte di acquisto corredate da bollo telematico dovranno essere presentate entro la data e l'ora sopra indicate e dovranno essere presentate in via telematica mediante il modulo ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite il portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it;

2) L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "Invia Offerta" presente all'interno dell'annuncio dettagliato pubblicato su 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 un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" del soggetto che presenta l'offerta. In mancanza di tale apposita "PEC per la vendita telematica", l'offerta dovrà essere firmata digitalmente prima dell'invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero. Il Ministero della Giustizia mette a disposizione il "manuale utente", contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Il Manuale è scaricabile direttamente dalla pagina iniziale del modulo web ministeriale "offerta telematica", nonché sul portale dei servizi telematici del Ministero <http://pst.giustizia.it> 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 il mancato completamento della trasmissione della documentazione, è consigliabile che il soggetto che presenti 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.

1) Le offerte sono 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 comma 3° comma 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.

Assistenza per la presentazione dell'offerta telematica:

Gli utenti potranno rivolgersi al Punto Informativo Vendite Giudiziarie istituito presso il Tribunale – Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

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

- assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica;

- supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica.

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 assolta l'imposta di bollo nella misura 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 delle vendite Pubbliche" del sito <http://pst.giustizia.it>

Tale domanda dovrà contenere necessariamente:

LE OFFERTE DEVONO CONTENERE:

- se persona fisica: i dati anagrafici dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile, non sarà infatti possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, codice fiscale), stato civile, se coniugato deve essere indicato il regime patrimoniale (in caso di comunione legale vanno indicati anche i dati anagrafici e fiscali del coniuge, precisando che per escludere il bene aggiudicato 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 ultimo comma codice civile, allegandola all'offerta), recapito telefonico, eventuale dichiarazione di avvalersi dei benefici fiscali;
- se persona giuridica: denominazione, sede legale, partita iva, recapito telefonico, codice fiscale del legale rappresentante munito dei necessari poteri previsti dall'atto costitutivo, dallo statuto o dalla delibera dell'organo competente; all'offerta occorre allegare copia di documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante, copia della visura camerale aggiornata, dell'Atto Costitutivo, dello Statuto e dell'eventuale delibera dell'organo competente;
- se l'offerente è minorenne: l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- i dati identificativi del Lotto per il quale l'offerta è proposta; 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 perciò 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 (cosiddetto "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 saldo del prezzo e delle spese e/o oneri accessori che non potrà essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di mancata indicazione di un termine, il versamento del saldo e degli oneri accessori dovrà essere comunque effettuato entro 60 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'eventuale richiesta di benefici fiscali;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel circondario nel quale ha sede il Tribunale di Imperia, in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale medesimo, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.

Nell'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

1. **FOTOCOPIA VALIDO DOCUMENTO D'IDENTITA';**

2. **FOTOCOPIA CODICE FISCALE;**

3. **LA COPIA DELLA RICEVUTA DEL BONIFICO BANCARIO** effettuato sul conto corrente della procedura avente il seguente codice IBAN **IT 73 S01030 10500 000000695038**. In entrambi i casi per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che verrà trattenuto in caso di revoca dell'offerta. Fatta avvertenza che 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. Sulla distinta dovrà figurare il numero CRO o altro numero identificativo bancario. 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 nella causale "versamento cauzione". Al termine della gara i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari ed eventualmente del bollo virtuale, previsto tempo per tempo a coloro che non siano aggiudicatari. In caso di offerta in forma tradizionale gli assegni circolari non trasferibili dovranno essere immediatamente restituiti ai non

aggiudicatari;

4. FOTOCOPIA VISURA CAMERALE AGGIORNATA, ATTO COSTITUTIVO, STATUTO o eventuale DELIBERA DELL'ORGANO COMPETENTE (se l'offerente è una persona giuridica);

5. COPIA CONFORME AUTORIZZAZIONE GIUDICE TUTELARE (se l'offerente è minorenne)

6. DOCUMENTO DI IDENTITA' VALIDO DEL PROCURATORE, DOCUMENTO DI IDENTITA' VALIDO E DEL CODICE FISCALE DELL'OFFERENTE e PROCURA SPECIALE NOTARILE (art. 579 c.p.c.) se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore speciale;

7. se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 ult. comma e art. 583 c.p.c., il procuratore dovrà dichiarare al Professionista Delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della PROCURA SPECIALE NOTARILE, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa. In difetto, l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome del procuratore.

8. **Ricevuta del pagamento** dell'imposta di bollo di Euro 16,00 per ogni domanda di partecipazione alla vendita.

Si rende noto altresì che

Il giorno 05/11/2026 alle ore 12.00 si procederà all'apertura delle Buste Elettroniche pervenute al sottoscrittente Delegato alla Vendita per il tramite del portale www.spazioaste.it. **Verranno, quindi, individuate le offerte valide ed efficaci e trattate subito a seguire le offerte relative al LOTTO UNICO.**

Coloro che hanno formulato le offerte in via telematica parteciperanno 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 Professionista Delegato.

Nelle tre ore precedenti all'inizio delle operazioni e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il Portale invierà a coloro che hanno presentato offerta telematica l'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.

Il Professionista Delegato dichiarerà inefficace o inammissibili le offerte di vendita non conformi a quanto stabilito nel presente avviso di vendita.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è

irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita, fatta avvertenza che si applicherà il disposto di cui all'art. 580 comma II, c.p.c.

Saldo del prezzo, delle spese e dei compensi al Professionista Delegato alla vendita: il saldo del prezzo di aggiudicazione (dedotto quanto già prestato a titolo di cauzione) dovrà essere versato dall'aggiudicatario mediante: bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Tribunale di Imperia RG 36/2025, presso Banca M.P.S., **Filiale di Imperia, utilizzando il seguente codice IBAN: IT 73 S01030 10500 000000695038**, indicando come causale "saldo prezzo", entro il termine indicato nell'offerta, che comunque non potrà essere superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione.

Unitamente al saldo del prezzo dovranno essere depositati gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene (imposta di registro, ipotecaria, catastale, etc. etc.) nonché i compensi spettanti al professionista Delegato alla Vendita (per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e cancellazione delle formalità pregiudizievoli). Sarà cura del Professionista Delegato comunicare tempestivamente e comunque entro il termine di giorni 15 all'aggiudicatario l'importo di quanto dovuto. Il mancato versamento entro il termine di cui sopra, 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. 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.

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

In caso di istanza ex art. 41 TUB 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 20 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.

9. 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. Il comma, art. 176 e 177 Dip. Att. c.p.c.

La deliberazione delle offerte avverrà con le seguenti modalità:

-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 provvede come segue:

-qualora specifiche e concrete circostanze 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 con un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;

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

In caso di pluralità di offerte: qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla 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 nell'avviso di vendita.

La gara che si svolgerà con modalità telematica 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 presenti innanzi al delegato saranno riportate nel portale a cura dello stesso e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con

modalità telematica. Le offerte in aumento effettuate dai partecipanti connessi al portale saranno rese visibili tramite il portale ai partecipanti innanzi al delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta effettuata.

Se la gara non ha luogo per mancanza di offerte in aumento degli offerenti, il professionista 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 anzitutto del prezzo offerto, ma a parità di prezzo, sarà prescelta che preveda il versamento del saldo prezzo 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, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'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, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;

-qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente ovvero all'offerta più vantaggiosa, ovvero all'offerta presentata per prima.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti, il termine per il deposito del saldo 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, **dovrà dichiarare al delegato nei tra giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta**, depositando originale della procura 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 eventuali e necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto in 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 mutuate.

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 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 la parte mutuante e la parte 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 di 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 artt. 571 e seguenti del codice di procedura civile, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal Professionista Delegato alla vendita Avv. Francesca Rolfo presso il suo studio in Imperia, Via Bonfante 10.

Si precisa che tutti i partecipanti alla gara d'asta potranno, entro 20 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, chiedere copia della LOG (trascrizione di tutti gli eventi attinenti alle operazioni di gara), previo pagamento dei diritti di cancelleria previsti.

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 decreto del Presidente della Repubblica 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 Consulente Tecnico d'Ufficio, con tutti i diritti, pertinenze, comproprietà, accessioni, servitù attive e/o passive esistenti, anche se non indicate, con tutte le formalità (iscrizioni, trascrizioni, annotamenti, ecc.) pregiudizievoli risultanti dal fascicolo d'ufficio, di cui gli interessati possono prendere visione presso detto studio legale e al quale si fa espresso totale riferimento e rinvio ricettizio, nulla escluso od eccettuato, facendo presente che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Si evidenzia che 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.

La presentazione dell'offerta vale come implicita dichiarazione di integrale conoscenza ed accettazione delle condizioni dell'immobile, come descritto in perizia, con espressa manleva del Professionista Delegato alla vendita da ogni forma di responsabilità. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione unitamente all'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.

Trattandosi di vendita forzata la medesima non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere revocata per alcun motivo e, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, gli oneri di qualsiasi genere ivi compresi 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 a risarcimento, indennità e/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.

L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate 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 a spese a carico della procedura.

L'aggiudicatario e/o assegnatario può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando 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 Professionista Delegato alla vendita provvederà a limitare il versamento alla parte del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti secondo quanto stabilito dall'art. 585 secondo comma c.p.c. **Richiesta ex art 41 T.U.B.:** qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646 richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 nr. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo del 10 settembre 1993 n. 385 (c.d. "mutuo fondiario"), il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa del proprio credito entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione), potrà richiedere ex art. 41 T.U.B. che l'aggiudicatario, nei limiti indicati dal Professionista Delegato alla vendita, versi direttamente all'Istituto mutuante nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi accessori e spese di procedura. L'eventuale somma residua sarà versata dall'aggiudicatario con le modalità indicate nel precedente paragrafo "saldo del prezzo".

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, le somme dovranno essere erogate dall'Istituto mutuante, entro il termine previsto per il saldo del prezzo, con le modalità indicate dal Professionista Delegato alla vendita, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura. L'aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare al Professionista Delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. In conformità a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. il Conservatore dei Registri Immobiliari trascriverà il decreto di trasferimento unitamente all'iscrizione di ipoteca. Di tutto ciò verrà fatta menzione nel decreto di trasferimento. In caso di revoca dell'aggiudicazione e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta scritta, con atto ritualmente depositato in Cancelleria e trasmesso in copia al Professionista Delegato alla vendita, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravii di spese di procedura.

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

- pubblicazione di estratto, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la

presentazione delle offerte, sul giornale "La Riviera" e sulla rivista free presa "Newspaper Aste - Tribunale Imperia" nonché sul portale Social Media Marketing, nonché tramite il servizio Landing page e Intelligenza Artificiale – pacchetto Pro.

- 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.tribunale.imperia.it e sul portale nazionale www.astelegale.net

- 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 n. 132 del 06.08.2015.

Il Professionista Delegato AVVERTE

- che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione può, sentita la parte debitrice, sospendere per una sola volta il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto;

- che, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis [disp. att. c.p.c.](#) il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano presentato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

- che ai sensi dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., in caso di insufficienza delle notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46 comma 1 del citato D.P.R. n. 380/2001 ovvero di cui all'art. 40, secondo comma della citata L. n. 47/1985, si avverte l'aggiudicatario che, ricorrendone i presupposti, con l'ausilio di consulente di propria fiducia potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del citato D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma della citata L. n. 47/1985.

Pertanto l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.

AVVISA ALTRESÌ

Che in caso di esito negativo della presente vendita, potrà aver luogo altra vendita senza incanto dei medesimi beni a prezzo ribassato fino a un quinto;

- Si specifica inoltre che:

- Tutte le attività che a norma dell'art. 576 c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione sono effettuate dal sottoscritto Delegato nel proprio studio in Imperia, Via Bonfante n.10;
- Al momento dell'offerta, l'offerente, deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria;
- Che va riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il delegato sottoscritto rimetterà senza indugio gli atti al Giudice.

RIEPILOGO DELLA VENDITA con MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

- LOTTO UNICO del giorno 05/11/2026 ore 12.00 presso lo studio del Delegato alla Vendita, in Imperia, Via Bonfante 10

Termine presentazione offerta e versamento cauzione: **04/11/2026 ore 12.00**

Prezzo base: Euro 33.500,00

Offerta minima, ex art. 571 c.p.c., euro 25.125,00

Aumenti minimi: euro 1.000,00

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto

Per maggiori informazioni sulla vendita gli interessati potranno rivolgersi all'Avvocato Delegato avv. Francesca Rolfo di Imperia, con studio professionale in Imperia, Via Bonfante n. 10 tel 0183 293512, indirizzo email studiomusso.rolfo@libero.it, previo appuntamento telefonico, mentre per la visione degli immobili le richieste dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> .

Imperia, lì 24/07/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Francesca Rolfo