

TRIBUNALE DI IMPERIA
III AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
DI IMMOBILI
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA PURA
Procedura esecutiva n. 62/2024 R.G.E
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Martina Badano

Il Professionista Delegato alla vendita Avv. Romina Fanari,
vista l'ordinanza di delega del G.E. datata 01 Dicembre 2025;
viste le comunicazioni di Cancelleria;
visti gli artt. 591-bis, 570, 571 e 576 c.p.c. nonché l'art. 24 D.M. 32/2015;
vista la perizia del CTU Ing. Salvatore Terranova del 15.10.2025

AVVISA

che il compendio immobiliare pignorato oggetto della presente procedura verrà posto **in vendita senza incanto** mediante **ASTA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA PURA** il **giorno 25 NOVEMBRE 2026, alle ore 15:30.**

PREZZO DELLA VENDITA SENZA INCANTO - LOTTO UNICO

Prezzo base: € 11.933,44 (undici mila e novecentotrentatre euro e quarantaquattro centesimi).

Offerta minima, ex art. 571 c.p.c.: € 8.950,08 (ottomila novecentocinquanta euro e otto centesimi)

Aumento minimo (in caso di gara tra più offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): € 1.000,00 (euro mille).

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI POSTI IN VENDITA -
LOTTO UNICO

a) **Appartamento:** a Pontedassio Via Cristoforo Colombo n. 22, frazione Villa Viani, superficie commerciale di 61,00 mq, per la quota di 100/100 di piena proprietà.

L'alloggio, situato al primo piano di un fabbricato edificato nella metà dell'ottocento, è composto da due camere finestate, da un bagno non areato, da una cucina e ingresso con accesso da una scala comune. Lo stato manutentivo dell'alloggio è carente con finiture interne, serramenti sia interni che esterni, in stato di degrado. Gli impianti – elettrico ed idrico- anche se presenti e in totale degrado non risultano funzionanti, non è presente alcun impianto termico.

L'unità immobiliare è posta al primo piano ed ha un'altezza interna di 2.90.

Identificazione catastale:

- **Foglio 2 particella 408 sub 3 (catasto fabbricati), sezione urbana VV, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 94,00 Euro, indirizzo catastale: Via Cristoforo**

Colombo 22, piano 1

Coerenze: Nord e Est: mapp. 403; Sud: mapp 409; Ovest: mapp. 413.

b) Cantina: sita a Pontedassio in Via Cristoforo Colombo n. 22, Frazione Villa Viani, superficie commerciale di 9,00 mq, quota di 100/100 di piena proprietà.

Locale adibito a magazzino in pessime condizioni manutentive, la struttura è interamente in pietra con soffitti a volta. Priva di impianti, pareti prive di intonaco e pavimentazione in parte cementata e in parte assente. E' presente una tramezzatura in mattoni forati a divisione con altro magazzino adiacente con relativo accesso, locale di proprietà non identificata, in luogo alla tramezzatura di maggior spessore, riportata nella planimetria catastale.

L'unità immobiliare è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.00-2.75. Identificazione catastale:

- **Foglio 2 particella 408 sub 2 (catasto fabbricati), sezione urbana VV, categoria C/2, classe 1, consistenza 9 mq, rendita 7,90 Euro. Indirizzo catastale: Via Cristoforo Colombo 22, Piano Terra.**

Coerenze: sottostante alloggio sub 3, accesso dalla corte comune in adiacenza alla via.

STATO DI POSSESSO

L'immobile alla data del sopralluogo del CTU risulta libero (pag. 3/12) da persone. All'interno dell'immobile sono presenti beni deteriorati, come rilevato dal custode.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come emerge dalla documentazione e dalle verifiche effettuate dal tecnico incaricato:

- Ipoteca volontaria stipulata il 26.10.2010 a firma del Notaio Marco Saguato di Imperia ai nn 3964/2838 di repertorio, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Ipoteca conc. Amm/riscossione del 29.03.2018, Reg. Particolare 142 Reg Generale 1467, derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo;
- Verbale di pignoramento trascritto 12.09.2023 a Imperia, Reg. Part. 4003 Reg. Gen.4865
- Verbale di pignoramento trascritto il 13.05.2024 a Imperia, Reg. Part. 2017, Reg. Gen 2315

PROVENIENZE:

Dall'esame della documentazione e dalle verifiche effettuate dal tecnico incaricato di redigere l'elaborato peritale si è potuto risalire alla provenienza dell'immobile pervenuto all'esecutato per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 09/11/2009 a firma di Notaio Franco Amadeo di Imperia registrato ai nn 141498/35705 di repertorio, trascritto il 27/11/2009 a Imperia ai nn. Reg Part. 4651 Reg. Gen. 6224.

Precedenti proprietari: come si evince da perizia si è risaliti ai precedenti proprietari fino al

ventennio precedente (pag. 4/12).

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

(ai sensi dell'art. 40 della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e dell'art 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche e/o integrazioni), come indicato nell'elaborato peritale, gli immobili sono stati realizzati intorno alla metà del 1800 e dalle ricerche svolte presso gli Uffici Comunali risulta che non esiste alcuna pratica edilizia riguardanti gli immobili. La regolarità degli immobili, come indicato nell'elaborato peritale, è stata definita, come previsto dall'art 9 bis del DPR 380/2001, alle informazioni catastali di cui le prime risultano del Novembre 1993.

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ:

Come risulta da perizia, dal rilievo dell'abitazione sub 3 risulta che lo stato attuale coincide con quello riportato nell'ultima planimetria catastale, e che quest'ultima differisce dalla planimetria catastale del 1993 per un diverso posizionamento di una apertura di un vano interno e per un parziale divisorio tra l'ingresso e il vano cucina. Il locale magazzino al piano terra, come si evince dall'elaborato peritale, è coerente con la planimetria catastale ed è stato rilevato, comunque, un'apertura laterale non riportata nella planimetria, dalla quale si accede ad un locale adiacente, anch'esso adibito a magazzino e dal quale non sono state reperite informazioni sulla titolarità.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

l'immobile risulta conforme come si evince a pagina 4/12 dell'elaborato peritale.

CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme, come si evince a pagina 4/12 dell'elaborato peritale.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme come si evince a pagina 5/12 dell'elaborato peritale.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto, che dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno 24 NOVEMBRE 2026, sono:

irrevocabili, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c, pertanto ci potrà essere l'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

inefficaci, se pervengono oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 c. 3 c.p.c., e/o se sono

inferiori di oltre un quarto al prezzo determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. oppure se gli offerenti non prestano cauzione con le modalità stabilite dal presente avviso ovvero la prestano in misura inferiore al 10% del prezzo offerto.

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

Modalità e tempistiche

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Nel termine del 24 NOVEMBRE 2026 alle ore 12:00, ogni offerente dovrà aver disposto -così da risultare accreditato entro tale scadenza tassativa- **bonifico** irrevocabile sul conto corrente acceso presso l'istituto bancario Monte dei Paschi di Siena - Filiale di Imperia, intestato alla procedura esecutiva "**Tribunale di Imperia RGE 62/2024**", **IBAN IT30T0103010500000000678715** di un importo (al netto delle spese bancarie) pari almeno al 10% del prezzo offerto -che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto- indicando nella causale la dicitura "versamento cauzione", i dati anagrafici dell'ordinante e l'eventuale Lotto a cui il bonifico si riferisce (infatti in caso di partecipazione all'Asta per più Lotti si dovranno eseguire bonifici distinti per ognuno di essi).

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto corrente il bonifico dovrà essere effettuato con opportuno anticipo. Il mancato tempestivo accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è a esclusivo carico dell'offerente (che non avrà diritto ad alcun rimborso delle spese e/o oneri sostenuti).

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Entro le ore 12:00 del 24 NOVEMBRE 2026 - a pena di inefficacia, ogni offerente dovrà provvedere ad inoltrare in via telematica -per il tramite del **portale <http://spazioaste.it>**- busta elettronica contenente la propria domanda di partecipazione alla gara redatta mediante il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "Invia Offerta" presente all'interno dell'annuncio dettagliato pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari alla partecipazione alla vendita, 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 deve essere firmata digitalmente prima dell'invio dalla propria casella di posta elettronica certificata all'apposito 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").

Le comunicazioni saranno effettuate dal gestore della vendita all'indirizzo di posta elettronica indicato nell'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 <https://pst.giustizia.it>, salvo esenzioni previste per legge.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il suddetto termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. 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.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Essendo irrevocabili le offerte presentate, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che verranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

All'interno della busta elettronica dovranno essere inseriti i documenti di seguito indicati:

1-Apposita domanda per offerta senza incanto rispetto alla quale deve essere stata assolta l'imposta di **bollo** nella misura di **€ 16,00** mediante versamento con le modalità previste sul sito <https://pst.giustizia.it>, del quale la ricevuta dovrà essere allegata alla PEC con cui è trasmessa l'offerta.

Tale domanda dovrà contenere necessariamente:

- le generalità anagrafiche complete (cognome, nome, luogo e data di nascita) dell'offerente (persona fisica) o i dati societari (in caso di persona giuridica) cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- il codice fiscale;
- la residenza e/o domicilio: in ogni caso l'offerente, ai sensi dell'art. 174 disp.att. c.p.c., dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel circondario nel quale ha sede il Tribunale di Imperia, in mancanza le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria dello stesso Tribunale;
- per le persone fisiche, lo stato civile e, per i coniugati, il regime patrimoniale. In caso di comunione legale dei beni occorrerà indicare anche i corrispondenti dati anagrafici del coniuge, precisando che per escluderlo è necessario che lo stesso renda al Professionista Delegato, la dichiarazione ex art. 179 ultimo comma c.c., allegandola già all'offerta;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e si dovrà allegare la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare;

-se l'offerente non appartiene all'Unione Europea dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

-la professione, un recapito telefonico ed un indirizzo di posta elettronica, ordinaria e certificata;

-la sintetica descrizione ed i dati identificativi del bene immobile (compreso l'eventuale Lotto) per il quale l'offerta è proposta;

-l'indicazione del prezzo offerto, che **a pena di inefficacia non** può essere inferiore di oltre un quarto (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 e tributari che al massimo potrà essere di 60 giorni dalla data dell'aggiudicazione. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore, ovvero non ne sia stato indicato alcuno, il suddetto versamento dovrà essere comunque effettuato entro 60 giorni 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 (ad es. "prima casa" e/o "prezzo valore) con le relative giustificazioni.

2) In caso di persona fisica, si dovrà allegare fotocopia del documento di identità valido e codice fiscale dell'offerente.

3) In caso di persona giuridica, si dovrà allegare **certificato di vigenza camerale** aggiornato e incorso di validità -dal quale risulti la costituzione della società o della diversa persona giuridica ed i necessari poteri al legale rappresentante dell'offerente- copia documento di identità valido e del codice fiscale del legale rappresentante della società medesima.

In caso di offerta a mezzo di procuratore speciale si dovrà allegare copia del documento di identità valido e del codice fiscale sia del procuratore che dell'offerente, nonché **procura notarile**;

In caso di offerta a mezzo di procuratore legale (avvocato), ai sensi dell'art. 571 c.p.c., e qualora il procuratore legale (avvocato) abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 c.p.c., questi dovrà dichiarare al Professionista Delegato, nei 3 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, con rilascio in data non successiva alla vendita. 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 Professionista Delegato alla vendita copia dei propri documenti anagrafici.

In caso di creditore rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Professionista Delegato alla vendita, nei 5 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, il tutto con data non successiva alla vendita. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti della presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

4) Copia della ricevuta di bonifico documentazione equipollente attestante il versamento effettuato sul conto corrente della procedura di un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a pena di inefficacia, (da imputarsi a titolo di cauzione) eseguito sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva nel termine sopraindicato. Sulla distinta dovrà figurare il numero di CRO o altro numero identificativo.

PRECISAZIONI IMPORTANTI Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art 571 c.p.c. L'offerente è colui che formula l'offerta mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive ed invia l'offerta, pertanto:

- 1) se l'offerente intende partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono) dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria. Dovrà, pertanto, necessariamente munirsi di firma digitale e indirizzo pec;
- 2) se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono) dovrà incaricare di presentare l'offerta un procuratore legale (avvocato) a norma dell'art. 571 c.p.c. munito di procura speciale. La procura speciale deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- 3) se più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente si distinguono 2 ipotesi : - uno degli offerenti provvede (in quanto offerente-presentatore ai sensi dell'art 12, comma5 ultimo periodo del D.M. 32/2015) a firmare ed inviare telematicamente l'offerta. In questo caso deve essere munito di procura speciale rilasciata dagli altri offerenti redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata. -tutti gli offerenti (in quanto non vi è nessuno in grado di firmare e trasmettere l'offerta) devono rilasciare procura speciale redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata ad un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art.571 c.p.c. al fine di compilare firmare e trasmettere l'offerta telematica.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 848780013, dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle 18:00, dal lunedì al venerdì (festivi esclusi).

ESAME DELLE OFFERTE

Il **giorno 25 NOVEMBRE 2026**, alle **ore 15:30**, con la presenza virtuale degli offerenti, si procederà all'apertura delle buste elettroniche pervenute al sottoscritto Professionista Delegato alla vendita per il tramite del portale www.spazioaste.it, ed all'esame delle offerte, individuando quelle valide ed efficaci.

Coloro che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.spazioaste.it, seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del Portale stesso, attraverso il quale saranno esaminate le offerte telematiche.

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 di posta elettronica certificata utilizzato per inviare l'offerta, le credenziali per accedere al portale www.spazioaste.it ed un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

MODALITÀ DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

- 1) **IN CASO DI ASSENZA DI OFFERTE VALIDE:** qualora non siano state depositate offerte valide e neppure 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;
- 2) **In caso di UNICA OFFERTA VALIDA:**
 - 2.1) 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;
 - 2.2) qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta inferiore al massimo nel limite di un quarto al prezzo base, si provvederà come segue:
 - 2.2.1) qualora specifiche e concrete circostanze (in ogni caso da indicarsi espressamente nel verbale) consentano di ritenere che sussista una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, il Professionista Delegato alla vendita disporrà, 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 (senza incanto e con identico prezzo base);
 - 2.2.2) 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 ad un prezzo almeno pari a quello base- il bene gli sarà assegnato;
 - 2.2.3) qualora non sussistano tali specifiche e concrete circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.
- 3) **In caso di PLURALITÀ DI OFFERTE VALIDE**, si procederà con la **gara tra gli offerenti** partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta, con le modalità di

seguito indicate.

3.1) La gara, che si svolgerà con la modalità telematica della vendita sincrona pura, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte e nel corso della stessa ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore al **rilancio minimo di € 1.000 (euro mille)**. Tra un'offerta e quella successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 2 minuti. Le offerte effettuate dai partecipanti connessi al Portale saranno rese visibili sullo stesso a coloro che partecipano alle operazioni di vendita. La Gara telematica verrà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il suddetto tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima effettuata.

3.2) Se la gara non ha luogo per mancanza di offerte in aumento degli offerenti, il Professionista Delegato alla vendita dispone l'aggiudicazione a favore di colui che ha 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 prevede 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.

4) 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 oppure la prima sia pari al prezzo base d'asta, il bene è senz'altro aggiudicato.

5) Se l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa oppure la 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 almeno pari al base d'asta, il bene sarà assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art. 588 cpc, il bene sarà aggiudicato a chi ha presentato l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa oppure la prima.

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

CONDIZIONI GENERALI

Tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e ss. c.p.c. e degli artt. 576 e ss. c.p.c., debbono 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 alla vendita Avv. Romina Fanari, presso il suo studio in Seborga (IM) Vicolo Chiuso n. 10/4.

I beni immobili sono posti in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 380/2001), a corpo e non a misura, come meglio

descritto nella relazione 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 responsabilità.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo- con tutti i diritti, pertinenze, proprietà, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e/o passive (esistenti anche se non indicate) e con tutte le formalità (iscrizioni, trascrizioni, annotamenti, ecc.) pregiudizievoli tranne quelle che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Come risultante dal fascicolo d'ufficio e descritto nella relazione di stima e relativi allegati dell'Esperto Stimatore (che tutti i partecipanti all'asta per il solo fatto di aver presentato la domanda dichiarano implicitamente di aver visto e letto), di cui gli interessati possono prendere visione 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.

Il trasferimento dei beni avviene allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni anche per quanto riguarda quello attuale dei relativi impianti. In relazione a quanto disposto dal D.M. 37/2008, in particolare dagli artt. 7 e 13, nonché dall'art. 13 D.Lgs. 28/2011 ed ai sensi della L.R. Liguria 22/2007 e s.m.i. si precisa che nella procedura esecutiva non si garantisce la conformità degli impianti posti al servizio della consistenza immobiliare oggetto della vendita e di quelli relativi alle parti condominiali ed agli enti comuni di cui all'art. 1 del citato D.M. 37/2008, alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione, né a quella in oggi vigente non contenendo l'elaborato peritale allegato agli atti specifici e precisi riferimenti in merito. Nel decreto di trasferimento si rinuncerà, previo consenso dell'aggiudicatario che manleverà il Professionista Delegato alla vendita e la parte esecutata, ad allegare la documentazione di cui agli artt. 7 e 13 del citato D.M. n. 37/2008.

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. 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.

Trattandosi di vendita forzata la medesima **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 (a titolo esemplificativo e non tassativo): quelli edilizio-urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali

dell'anno in corso e del precedente non pagate, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

In caso di eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni, essa potrà essere sanata a cura e spese del soggetto aggiudicatario.

In ogni caso, prima di presentare l'offerta, si raccomanda di leggere l'elaborato peritale, disponibile unitamente all'ordinanza di delega, all'ulteriore documentazione ed al presente avviso di vendita, sul sito internet www.tribunale.imperia.it e www.astalegale.net, ferma restando la pubblicità sul portale nazionale vendite pubbliche "PVP", ex dall'art. 161 quater disp. att. c.p.c.

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

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 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 c. 2 c.p.c..

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 acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante e le somme dovranno essere da questo erogate entro il termine previsto per il saldo del prezzo, direttamente dall'istituto mutuante mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva.

In conformità a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. il Conservatore dei Registri Immobiliari dovrà trascrivere 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 le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

CAUZIONE

Il deposito cauzionale -improduttivo di interessi- sarà rimborsato al termine della gara agli aventi diritto non aggiudicatari mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie indicate nelle domande di partecipazione all'asta telematica. L'ordine di bonifico in restituzione verrà disposto, al netto degli eventuali oneri bancari e bollo virtuale.

LOG DELLA VENDITA Tutti i partecipanti alla gara 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.

SALDO DEL PREZZO, DEGLI ONERI TRIBUTARI, 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 sul conto corrente** intestato **alla procedura esecutiva**, così come indicato dal Professionista Delegato alla vendita, **entro il termine indicato nell'offerta**, oppure, nell'ipotesi in cui il termine non sia stato indicato dall'offerente o sia stato indicato in misura superiore a 60 giorni, comunque entro 60 giorni dall'aggiudicazione.

Gli oneri fiscali e tributari derivanti dalla vendita del bene (imposta di registro, ipotecaria, catastale, etc. etc.) saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere depositati nello stesso termine ed unitamente al saldo del prezzo così come le spese ed i compensi spettanti al Professionista Delegato alla vendita (per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli) nella misura di legge. Sarà cura del Professionista Delegato alla vendita comunicare all'aggiudicatario tempestivamente, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo nonché le modalità con cui farlo. **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 con incameramento della cauzione**.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA il Decreto di Trasferimento immobiliare è soggetto a registrazione a spese dell'aggiudicatario

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Come indicato nell'elaborato peritale:

Appartamento: certificazione APE n. prot. 2024/0444689 registrata in data 02.05.2024, Classe F (vedasi pagina 7/12 dell'elaborato);

Cantina: Classe energetica non attribuibile (vedasi pagina 10/12 dell'elaborato).

Comunque, se e per quanto possa occorrere, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/2005 come modificato dal D. Lgs. 311/2006, nonché della L.R. Liguria 22/2007, come modificata dalla L.G. Liguria n. 14/2008, le parti interessate all'aggiudicazione dei beni pignorati sono espressamente avvertite dal Professionista Delegato alla vendita che, prima della presentazione dell'offerta, dovranno: 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, all'esperto stimatore che ha redatto la relazione di stima; accettare di voler acquistare quanto pignorato nello stato in cui ora si trova manlevando il Professionista Delegato alla vendita, la parte eseguita ed il creditore

procedente da qualsiasi responsabilità a riguardo.

PUBBLICITÀ: almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, ai sensi dell'art. 490 C.P.C., verrà data pubblica notizia del presente avviso unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione e della relazione di stima con i relativi allegati, mediante pubblicazione sul Portale del Ministero della Giustizia in un'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" (P.V.P.);

inserimento delle offerte sul sito internet del Tribunale di Imperia www.tribunale.imperia.it e sul portale nazionale www.astalegale.net; pubblicazione per estratto sulla rivista free press "Newspaper Aste - Tribunale di Imperia", nonché sui servizi previsti dal Pacchetto Digital di asta legale.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.

CUSTODE del bene pignorato, ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c., è stato nominato l'Istituto Vendite Giudiziarie "**Ifir Ponente s.r.l.**", Amm.re Unico Dir. Lucia Romano, con sede in Imperia (IM), Via XXV Aprile n. 130, tel. 0183 682138, email: immobiliari@ifirponente.it - visiteimmobili@ifirponente.it, PEC: ifirponente@pec.ifirponente.it.

Il custode, ove il compendio pignorato sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, procederà alla sua liberazione. L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione con spese a carico della procedura, dovrà presentare apposita istanza al Professionista Delegato contestualmente al versamento del saldo-prezzo Maggiori informazioni possono essere fornite dal Custode a chiunque vi abbia interesse.

NOTA BENE

Per maggiori e più dettagliate informazioni, gli interessati potranno rivolgersi al Professionista Delegato alla vendita Avv. Romina Fanari, con studio in Seborga (IM), Vicolo Chiuso 10/4, tel. 0184/265358, e-mail: avv.rominafanari@gmail.com

Seborga – Imperia, 31 LUGLIO 2026

Il Professionista Delegato alla vendita
Avv. Romina Fanari