TRIBUNALE DI IMPERIA
Procedura esecutiva immobiliare R.G.E 76/2022
G.E. Dott.ssa Martina BADANO
AVVISO DI FISSAZIONE VENDITA TELEMATICA PURA DI IMMOBILI SENZA INCANTO

L'AVVOCATO DELEGATO
Cristiana Celi

- Vista l'ordinanza del 10.02.2026 comunicata in pari data ;
- Visti gli artt. 591 bis, 570, 571 e 576 C.P.C. nonché l'art. 24 del D.M. 32/2015;

AVVISA

Che gli immobili pignorati oggetto della presente procedura verranno posti in vendita mediante

ASTA TELEMATICA
CON MODALITA' SINCRONA PURA

secondo le seguenti modalità e tempistiche:

Entro il 24 NOVEMBRE 2026 ORE 12 ogni offerente dovrà provvedere tassativamente a disporre bonifico irrevocabile sul Conto Corrente acceso presso Istituto Monte dei Paschi di Siena Filiale di Imperia , intestato a "***Tribunale di Imperia RGE 76/2022 IMM***" **IBAN IT04R0103010500000000641500** di un importo (al netto delle spese bancarie) pari almeno al 10% del prezzo offerto per ciascun Lotto della presente procedura alla cui Asta intenda partecipare. 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. Il mancato accredito del bonifico 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 di seguito indicato.

Entro le ore 12.00 del 24 NOVEMBRE 2026 ogni offerente dovrà provvedere ad inoltrare **in via telematica** - per il tramite del portale www.spazioaste.it, una 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 e i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" del soggetto che presenta l'offerta. In mancanza di tale apposita PEC per la vendita telematica l'offerta dovrà essere firmata digitalmente prima dell'invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero. Il ministero della giustizia mette a disposizione il Manuele Utente contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Il manuale è scaricabile direttamente dalla pagina iniziale del modulo web ministeriale "Offerta Telematica"(nonché sul portale dei servizi telematici del ministero all'interno della sezione documenti sotto la voce " Portale delle Vendite pubbliche"). Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta asta quindi, onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione è consigliabile che il soggetto che presenta l'offerta inizi il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di pec per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Per ogni domanda dovrà essere stata previamente assolta l'imposta di bollo di € 16,00 in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it tramite il servizio " Pagamento di bolli digitali" , tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica " reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

Predisposizione ed invio dell'offerta

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati devono far pervenire la documentazione necessaria alla partecipazione alla vendita, in via telematica, seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente all'interno del portale www.spazioaste.it come infra meglio specificate.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il 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.
Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

ATTENZIONE

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra specificato, personalmente o **a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile,** anche a norma dell'art. 579 c.p.c. L'offerente è quindi colui che formula l'offerta mente il presentatore è colui che compila, sottoscrive ed invia l'offerta. Pertanto :

1. **L'offerente che intenda partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono),** dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria; dovrà, quindi, munirsi di indirizzo pec e di firma digitale.
2. **Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono)** il presentatore ai sensi dell'art 571 c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale notarile (*art. 571 c.p.c. I comma ognuno tranne il debitore è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art 579 ultimo comma)*. La procura deve essere redatta nelle forme **dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata** e può essere allegata anche in copia per immagine ex art. 12 comma 4 quarto periodo d.m. 32/15.
3. **Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente :**

- **Se uno degli offerenti provvede a firmare ed inviare telematicamente l'offerta, gli altri offerenti dovranno rilasciare procura speciale** (*redatta nelle forme dell'atto pubblico o ella scrittura privata autentica e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art.12 comma 4 quarto periodo d.m. 32/15)*. **All'offerente presentatore ai sensi dell'art 12 comma 5 ultimo periodo**

d.m. 32/15;

- **Se nessuno degli offerenti è in grado di firmare e trasmettere l'offerta, allora tutti gli offerenti dovranno rilasciare procura speciale** *(redatta nelle forme dell'atto pubblico o ella scrittura privata autentica e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art.12 comma 4 quarto periodo d.m. 32/15)* **ad un procuratore legale (avvocato) sempre ai sensi dell'art 571 c.p.c.** In alternativa la procura potrà essere rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta certificata per la vendita telematica allorquando quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta (*ciò a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art 12 comma 4 e dell'art 13 del d.m 32/15)sarà concretamente operativa.*

Il presentatore – titolare della pec ordinaria – compilato il modulo web "offerta telematica" firma il file XML dell'offerta completa di tutti gli allegati (il file prenderà la forma di "Offertaintegrale.xml.p7m"). A questo punto il modulo web " offerta telematica" elabora i dati inseriti dal presentatore e salva l'offerta, temporaneamente, in un'area riservata. In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell'offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell'offerta XML. **Il modulo web " offerta telematica" rende, quindi, disponibile la busta dell'offerta in formato zip.p7m (es. " offerta1234567.zip.p7m") e la invia al presentatore tramite email. Detta email contiene " URL" e chiave di accesso che consentono al presentatore di recuperare e scaricare nei download l'offerta telematica completa (in formato zip.p7m). Il file – in formato zip.p7m- dovrà essere inviato nei termini previsti al Ministero tramite pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. SI raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.**

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

Versamento della cauzione

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla presente procedura le cui coordinate sono indicate nella precedente sezione.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato nel termine in-

dicato sempre nella precedente sezione (ossia almeno 5 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte). Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.
Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione" i dati anagrafici dell'ordinante 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.
La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Assistenza
Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero **02 800 300 11** dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

..*

CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte di acquisto sono:
1) **irrevocabili**, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c;
2) **inefficaci** se pervengono oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, 3° c.p.c., e/o se sono inferiori di oltre un quarto al prezzo determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. o se gli offerenti non prestano cauzione con le modalità stabilite dal presente avviso ovvero in misura inferiore al 10% (dieci percento) del prezzo offerto.

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

- A -

Apposita domanda per offerta senza incanto rispetto alla quale deve essere stata assolta l'imposta di bollo nella misura di € 16.00 in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it tramite il sevizio "pagamento di bolli digitali" tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

Tale domanda dovrà contenere necessariamente:

- le generalità anagrafiche complete dell'offerente (persona fisica) o i dati societari (in caso di persona giuridica) ;
- il codice fiscale;
- l'indicazione dello stato civile e, per i coniugati, il regime patrimoniale (in caso di comunione legale dei beni occorrerà indicare i corrispondenti dati anagrafici del coniuge);
- l'indicazione della residenza e/o domicilio, la professione, un recapito telefonico ed in indirizzo di posta elettronica ordinarie e certificata;
- l'indicazione (dati indentificativi) del bene **(e del Lotto)** per il quale si intende partecipare. N.B.: Qualora la vendita riguardi contemporaneamente più beni omogenei tra loro divisi in Lotti separati (ad esempio più box, più posti auto, più cantine, etc. etc.) che vengono staggiti contemporaneamente, l'offerente potrà presentare una sola domanda per tutti i Lotti omogenei dichiarando però di volerne acquistare uno solo. Qualora i beni omogenei avessero valori d'asta differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore d'asta più alto, eventualmente decurtato nella misura di un quarto. In caso di aggiudicazione di uno dei lotti non sarà obbligatorio l'acquisto degli altri;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto (c.d. "prezzo minimo d'asta") al "prezzo base d'asta" indicato nel presente avviso di vendita;
- Il termine entro il quale l'offerente intende, in caso di aggiudicazione, versare il saldo del prezzo e delle spese e/o oneri accessori. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a giorni 60 (sessanta), ovvero non sia stato indicato alcun termine il versamento del saldo del prezzo e delle spese e/o oneri accessori dovrà essere comunque effettuato entro giorni 60 (sessanta) dall'aggiudicazione;
- la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'eventuale richiesta di benefici fiscali con le relative motivazioni

- B -

In caso di persona fisica si dovrà allegare copia del **documento di identità** valido e **codice fiscale** dell'offerente; **Se il soggetto è coniugato in regime di comunione legale dei beni,** copia del documento di identità e codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo). Invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione lega-

le è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall' art 179 c.c. **allegandola all'offerta.**

In caso di minore di età l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e si dovrà allegare la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare;

In caso di interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno e si dovrà allegare la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare;

In caso di persona non appartenente all'Unione Europea dovrà essere allegato copia del permesso di soggiorno in corso di validità

In caso di persona giuridica si dovrà allegare **certificato di vigenza** camerale aggiornato **(che è cosa diversa e ulteriore rispetto alla visura camerale che ha solo valore informativo e non certificativo),** copia **documento di identità** valido e del **codice fiscale** del legale rappresentante della società medesima (offerente) munito dei necessari poteri previsti dall'atto costitutivo o dallo statuto, copia della visura camerale e copia dell'atto costitutivo;

In caso di offerta a mezzo di procuratore legale (avvocato) presentata per persona da nominare ai sensi dell'art. 571 c.p.c. il procuratore dovrà consegnare all'avvocato delegato, entro tre giorni dall'aggiudicazione, mandato con firma autenticata da unirsi, quale allegato, a processo verbale di dichiarazione di nomina di aggiudicatario. In difetto l'aggiudicazione si perfezionerà direttamente in capo al procuratore legale; entro il medesimo termine la persona per la quale è stata presentata l'offerta dovrà far pervenire al Delegato alla Vendita i propri documenti anagrafici.

In ogni caso l'offerente, ai sensi dell'art. 174 R.D. 18.12.1941, dovrà **dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel circondario nel quale ha sede il Tribunale competente**, in mancanza le comunicazioni gli potranno essere fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Imperia.

- C -

Distinta del Bonifico (documentazione attestante il versamento / copia contabile) dell'importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, (da imputarsi a titolo di **cauzione**) eseguito sul

conto corrente della procedura nel termine sopraindicato. Sulla distinta dovrà figurare il numero di CRO o altro numero identificativo bancario.

- D -

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

(*.*.*)

Il giorno **25 NOVEMBRE 2026 alle h. 14.50**
si procederà all'apertura delle Buste Elettroniche pervenute al sottoscrivente Delegato alla Vendita per il tramite del portale www.spazioaste.it. Verranno, quindi, individuate le offerte valide ed efficaci.

Coloro che hanno formulato l'offerta partecipano collegandosi al Portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del Portale stesso; le offerte presentate 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 ed all'indirizzo PEC utilizzato per inviare l'offerta, le credenziali per accedere al Portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

- In caso di assenza di offerte valide:
  - Qualora non siano state depositate nemmeno istanze di assegnazione da parte dei creditori, si chiuderà l'asta in vista, se ne ricorrono i presupposti, dell'emissione di un nuovo Avviso di Vendita in conformità a quanto disposto nell'Ordinanza di Delega.

- In caso di unica offerta valida:
  - Verrà disposta la vendita a favore dell'unico offerente se il prezzo offerto è pari o superiore al Prezzo Base d'asta indicato nel presente avviso di vendita e ciò in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita.
  - Nel corso del primo esperimento di vendita

  Se il prezzo offerto è inferiore in misura non superiore ad un quarto del prezzo base d'asta stabilito nel presente avviso (cioè è compreso tra il Prezzo Minimo ed il Prezzo

Base d'asta), si opera 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.
- Nel corso degli esperimenti di vendita successivo al primo,
se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:
qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, 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 all'unico offerente.

- 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. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 120 (centoventi) secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come determinato nel presente avviso.
La gara, che si svolgerà con modalità sincrona 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. 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 una maggiore cauzione versata, a parità di cauzione sarà prescelto il minor termine indicato per il versamento del prezzo e a parità di tutti i predetti parametri verrà data priorità a chi avrà depositato per primo l'offerta)
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 risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.
Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:
qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente almeno pari al base, il bene è assegnato al creditore;
qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.
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.
Tutti i partecipanti alla gara d'asta potranno, entro 20 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, chiedere copia del LOG (trascrizione di tutti gli eventi attinenti alle operazioni di gara) previo pagamento dei diritti di cancelleria ove previsti.
L'ordine di bonifico in restituzione delle cauzioni versate da coloro che, avendo partecipato all'Asta con modalità telematica, non risulteranno essere aggiudicatari del Lotto verrà disposto **entro il giorno 2 DICEMBRE 2026**.
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.

.*.

CONDIZIONI GENERALI

Tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti, 576 e seguenti del C.P.C., debbono essere compiute in Cancelleria

o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dall'Avvocato Delegato Cristiana Celi , presso il suo studio in Bordighera (IM) Via Roma n. 2.
Gli immobili sono posti in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano (a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo) e come descritti nella PERIZIA del CTU (di cui tutti i partecipanti all'asta per il solo fatto di aver presentato la domanda dichiarano implicitamente di aver preso visione), con tutti i diritti, pertinenze, comproprietà, accessioni, le servitù attive e/o passive esistenti, anche se non indicate, con tutte le formalità (iscrizioni, trascrizioni, annotamenti, ecc.) pregiudizievoli risultanti dal fascicolo d'ufficio, 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.
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; 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.
In caso di mancanza di continuità delle trascrizioni, essa potrà essere sanata a cura e spese del soggetto aggiudicatario.

Assunzione di debiti: L'aggiudicatario e/o assegnatario può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore ai sensi dell'art. 508 c.p.c.. Di tale circostanza si farà menzione nel decreto di trasferimento. Nel caso di assunzione del debito il Delegato alla vendita provvederà a limitare il versamento alla parte del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti secondo quanto stabilito dall'art. 585 secondo comma c.p.c.;

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 (il quale 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 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 come meglio indicato alla successiva voce "Saldo 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, direttamente dall'istituto mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura. L'aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare al 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 delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravi di spese di procedura;

Cauzione: le somme depositate per cauzione saranno rimborsate al termine della gara agli aventi diritto non aggiudicatari. In caso di inadempimento totale o solo parziale delle formalità di cui al presente avviso, il Delegato alla Vendita, previo provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, tratterrà a titolo di multa ai sensi degli articoli 574 u.c. e 587 c.p.c.;

Saldo del prezzo, delle spese e dei compensi al 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 di pertinenza della procedura esecutiva così come indicato dal Delegato alla vendita ovvero entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, nell'ipotesi in cui il termine non sia stato indicato dall'offerente o sia stato indicato in misura superiore a 60 (sessanta) giorni, il versamento del saldo del prezzo dovrà essere, comunque, effettuato entro 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 o iva qualora si tratti passivo Iva che abbia esercitato la relativa opzione, ipotecaria, catastale, etc. etc.) nonché i compensi spettanti al Delegato alla Vendita (per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e cancellazione delle formalità pregiudizievoli). Sarà cura del Delegato alla vendita comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'importo di quanto dovuto. A tal fine l'aggiudicatario dovrà indicare al Professionista Delegato un numero di telefono per un contatto diretto oltre alla casella di posta elettronica certificata sulla quale verranno indirizzate le comunicazioni inerenti alla presente procedura. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (a titolo di saldo del prezzo, di oneri e/o compensi e/o spese accessorie) comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

Ai sensi dell'art 585 comma 4 c.p.c. l'aggiudicatario è tenuto a depositare, unitamente al versamento del prezzo e degli oneri accessori, la dichiarazione antiriciclaggio contente le informazioni richieste dalla normativa vigente. Il mancato deposito comporta la decadenza dall'aggiudicazione, ai sensi dell'art 587 c.p.c.

Attestato di prestazione energetica – Se e per quanto possa occorrere, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 come modificato dal D. Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311, nonché della LEGGE REGIONALE LIGURIA N 22 DEL 29 MAGGIO 2007 come modificata dalla LEGGE REGIONE LIGURIA n. 14 del 06 giugno 2008, le parti, interessate all'aggiudicazione dei beni pignorati, sono espressamente avvertite dall'Avvocato delegato che dovranno, **prima della presentazione dell'offerta:**

a) visitare ed ispezionare i beni pignorati, al fine di valutare la prestazione energetica di quanto pignorato (climatizzazione invernale, climatizzazione estiva, acqua calda per usi igienici e sanitari, impianti di illuminazione artificiale, ecc.), rivolgendosi, se del caso, al C.T.U. che ha redatto la perizia di stima;
b) accettare di voler acquistare quanto pignorato nello stato in cui ora si trova e, pertanto, di assumere a proprio carico gli oneri eventualmente necessari ed utili al rilascio dell'**Attestato di Prestazione Energetica;**
c) manlevare l'Avvocato Delegato, la parte esecutata ed il creditore procedente da qualsiasi responsabilità a riguardo.

Custode del bene pignorato è l'IVG Ifir Ponente s.r.l. con sede in Imperia Via Tommaso Schiva n. 12 tel 0183/682138

e-mail: visiteimmobili@ifirponente.it.

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

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 Newspaper Aste, Vetrina permanente, pacchetto digital.
- **inserzione**, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito internet del Tribunale di Imperia www.tribunaleimperia.it e sul portale nazionale www.astelegale.net

pubblicazione sul Portale del Ministero della Giustizia in un'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c. così come modificato dall'art. 13 comma 1 lett. b) n. 1 del D.L. 27 giugno 2005 n. 83 convertito con modificazioni dalla Legge 6.08.2015 n. 132, divenuta obbligatoria a partire dal 20 Febbraio 2018 a seguito della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana delle specifiche tecniche ex art. 161 quater Disp. Att. c.p.c. riguardanti il Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.)

NOTIFICHE – NON VI SONO CREDITORI IPOTECARI ISCRITTI E NON INTERVENUTI

SI PRECISA CHE TUTTI GLI IMMOBILI SONO POSTI IN VENDITA NELLE CONDIZIONI DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVANO COME MEGLIO DESCRITTO NELLA PERIZIA DI STIMA DI CUI LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA VALE COME IMPLICITA DICHIARAZIONE DI INTEGRALE CONOSCENZA ED ACCETTAZIONE, CON ESPRESSA MANLEVA DELL'AVVOCATO DELEGATO ALLA VENDITA DA OGNI FORMA DI RESPONSABILITA'.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA
LOTTO UNO

il diritto della piena ed esclusiva proprietà su:
IMMOBILI siti nel **Comune di Diano San Pietro (IM)**
Strada Privata delle Rose – Fraz. Località Gionetti
e precisamente

***villa bifamiliare**

* sita al piano semiinterrato-terra – primo – sottotetto;
*il fabbricato si compone di due unità immobiliari entrambe destinate ad abitazione aventi accesso autonomo dalla contigua Strada Privata delle Rose. L'unità principale, censita con il sub 4, è posta al piano terra e sottotetto (parte abitativa) e si estende per la restante parte nel piano semiinterrato, ove sono posti i vani accessori;
* **il piano terra** è composto da : ingresso – disimpegno, cucina con piccolo ripostiglio, soggiorno, tre camere da letto e un bagno con accessoria veranda posta sul lato nord accessibile dal marciapiede circostante l'alloggio. A nord, est e sud del piano è presente corte catastalmente unita per buona parte destinata a zona ingresso carrabile, piazzale e area di parcheggio/manovra e per la restante parte in direzione est a scarpata destinata alla piantumazione.
* **il piano seminterrato** (al quale si accede dal piano terra mediante scala interna) è composto da accessori quali cella frigo, deposito, dispensa, cantina, bagno con sauna, porticato e corte antistante. Al piano semiinterrato, inoltre, è posta altra unità immobiliare censita con il sub 3 destinata ad abitazione e composta da: soggiorno, due camere, bagno, due disimpegni, due porticati e corte sui lati sud e ovest confinante con la Via Privata delle Rose da cui ha l'accesso indipendente.
A est della corte unita al sub 4 sul retro del fabbricato verso monte sono presenti due piccoli reliquati di terreno distinti con il mappale 924 in stato di completo abbandono e il mappale 1377 occupato dalla pavimentazione in calcestruzzo della via delle Rose.

* attualmente riportati al **Catasto Fabbricati di Diano San Pietro (IM) SEZ DSP, Foglio 7**

***particella 1252 sub 3 ZC U, Cat A/3, cl 2, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 113,00 mq , piano S1, rendita € 326,66 Via Privata delle Rose 1** (frazionamento e fusione del 05.09.2024 pratica n. IM0052364 in atti dal 06.09.2024 n. 52364.1/2024)

Variazione catastale derivante dal frazionamento con cambio destinazione d'uso del precedente sub 1; la variazione del sub 1 e la costituzione del sub 3 in quanto avente di fatto destinazione abitativa è stata disposta dal Giudice dell'Esecuzione

per l'aggiornamento della banca dati del catasto fabbricati, **restando a carico dell'aggiudicatario la regolarizzazione del cambio d'uso da magazzino a abitazione con gli oneri indicati nella sezione " menzioni urbanistiche"**

A confini: restante parte del piano semiinterrato censito con il sub 4, Via Privata delle Rose e mappali 1369,910.

****particella 1252 sub 4 ZC U, Cat A/3, cl 2, consistenza 10,5 vani, sup. catastale 209 mq , piano S1-T-1, rendita € 623,62 Via Privata delle Rose 1 (** (frazionamento e fusione del 05.09.2024 pratica n. IM0052364 in atti dal 06.09.2024 n. 52364.1/2024)

Variazione catastale derivante dal frazionamento del precedente sub 1 per accorpamento della zona accessoria del piano semiinterrato all'alloggio posto al piano terra già censito con il sub 2 e censimento della porzione posta al piano primo sottotetto. La porzione costituita dai vani accessori posta al piano seminterrato è stata unita ai fini catastali al piano terra/primo destinati ad abitazione stante la presenza di una scala interna di collegamento priva di delimitazioni senza che ciò possa costituire modifica della qualificazione ai fini urbanistici della porzione del piano interrato autorizzata quali magazzini e/o depositi. La porzione posta al piano primo sottotetto è stata oggetto di denuncia in quanto in precedenza non censita e ritenuta dall'Ufficio tecnico del Comune già compresa nelle autorizzazioni edilizie nel tempo rilasciate.

A confini: piano seminterrato confinante con terrapieno a due lati, alloggio sub 3 e mappali 910, 416, 764,895, sottosuolo. Piano terra confinante tramite la corte graffata con prospetto su corte sub 3, mappali 895,1306,926,924,1377 e Via Privata delle Rose. Piano primo sottotetto confinante da due lati con prospetto su terrazzo del piano terra e da due lati con sottotetto soprastante il piano terra, sopra aria.

**** terreni**

*il mappale 1377 è stato scorporato dall'originario mapp 923 in quanto corrisponde al sedime di parte della Via Privata delle Rose con fondo in calcestruzzo per cui la qualità inserita negli atti catastali non corrisponde alla realtà presente in loco da adeguarsi mediante presentazione di variazione a cura dell'aggiudicatario;
** il mappale 924 è un reliquato in stato di completo abbandono.

attualmente riportati al **Catasto Terreni di Diano San Pietro (IM) SEZ DSP, Foglio 7**

*__particella 1377 vigneto classe 1 sup. catastale 66,00 mq , R.A € 0,46, R.D 0,56 Via Privata delle Rose 1 piano T__ (frazionamento del 20.08.2024 pratica n. IM 0049624 in atti dal 20.08.2024 presentato il 20.08.2024 n. 49624.1.2024)

A confini: Via Privata delle Rose, mappali 1252,924,927

**__particella 924 vigneto classe 1 sup. catastale 40,00 mq , R.A € 0,28, R.D 0,34 Via Privata delle Rose 1 piano T (__ frazionamento del 07.08.1991 pratica n. 198188 in atti dal 28.11.2002 n. 415.1/1991)

A confini: mappali 925,927,1377

OCCUPAZIONE: - Dalla perizia del C.T.U. di data 04.02.2026 e dal sopralluogo del Custode emerge che gli immobili fossero occupati dall'esecutato e dalla moglie; dopo il decesso dell'esecutato avvenuto nel corso dell'esecuzione nel fabbricato si sarebbe trasferito il figlio. La vedova rivendica un diritto di abitazione sull'immobile in quanto coniuge superstite che tuttavia il Ctu esclude in quanto il decesso dell'esecutato è avvenuto in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

PROVENIENZA: Gli immobili erano pervenuti in capo all'esecutato, per successione legittima in morte del padre, giusta dichiarazione di successione presentata il 15.3.1998 Ufficio Registro Imperia n. 36 Vol. 477 trascritta a Imperia il 13.07.1999 ai n. 3202/2462 e relativa accettazione tacita di eredita del 13.02.1998 Rep. 48701 a rogito Notaio Trucco Bruno trascritta il 14.02.1998 ai n. 452/357.
Il fabbricato oggetto di esecuzione è stato edificato sul mapp. 626 già di proprietà del padre dell'esecutato a seguito di progetto in data 11.07.1968 e successivi titoli di seguito illustrati.

MENZIONI URBANISTICHE: (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) Dalla perizia del C.T.U. depositata in atti - alla quale si fa riferimento e rinvio ricettizio per ulteriori notizie, emerge quanto segue:

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:
Licenza edilizia **N. 27** per lavori di costruzione magazzino, presentata il 01/01/1968 con il n. 27 di protocollo, rilasciata il 11/07/1968 con il n. 27 di protocollo,

agibilità **non ancora rilasciata**.
L'Amministrazione Comunale non ha fornito copia del titolo originario i cui riferimenti sono stati dedotti dal successivo progetto del 1972.

Licenza edilizia **N. 25**, per lavori di sopraelevazione di magazzino interrato, presentata il 30/05/1972 con il n. 1281 di protocollo, rilasciata il 16/06/1972 con il n. 25 di protocollo, agibilità del 23/07/1975 con il n. 25/1972 di protocollo.

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 **N. 3209** per lavori di realizzazione di locali accessori, porticati al piano seminterrato e locale ufficio veranda al piano terra presentata il 19/09/1986 con il n. 2553 di protocollo, rilasciata il 02/10/1997 con il n. 3209 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**

Condono edilizio tratto dalla legge 725/94 **N. 1599**, per lavori di realizzazione di porticato parzialmente chiuso da una vetrata collocato in aderenza al fabbricato , presentata il 28/02/1995 con il n. 560 di protocollo, rilasciata il 22/05/2001 con il n. 1599 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**

SITUAZIONE URBANISTICA:
Piano Urbanistico Comunale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 843/2020 , l'immobile ricade in zona Ambito di riqualificazione dei territori di produzione agricola specializzata (RQ - TAS).

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:
CONFORMITÀ EDILIZIA:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica della destinazione d'uso di porzione del piano seminterrato già censita quale parte del sub 1 ora censita con il sub 3 costituita da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, due disimpegni, due porticati e corte accessoria. Diversa disposizione della zona accessori del sub 4 posta nel piano seminterrato con realizzazione di bagno e sauna in luogo di ripostiglio e wc. Incoerenze grafiche nella rappresentazione sia nelle piante che nei prospetti dell'intero edificio tra la situazione reale e quanto agli elaborati della concessione edilizia in sanatoria n. 1599/01 e della concessione in sanatoria 3209 del 2/10/1997. (normativa di riferimento: PRG Comunale Vigente).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di accertamento di conformità urbanistica e versamento oneri e sanzioni di spettanza comunale.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione modifiche interne nella zona accessori del sub 4 poste nel piano seminterrato con trasformazione di ripostiglio e wc in bagno e piccola sauna, apertura porta, modifica perimetro, ecc. sanatoria e pagamento sanzione: €.4.000,00;
- Presentazione di accertamento di conformità urbanistica e versamento oneri e sanzioni di spettanza comunale per regolarizzazione cambio d'uso di parte del piano seminterrato da magazzino ad abitazione oggi sub 3: €.16.000,00;
- Incoerenze grafiche della rappresentazione del fabbricato sia nelle piante sia nei prospetti tra la situazione attuale e quanto alle concessioni in sanatoria n. 3209 del 2/10/1997 e n. 1599 del 22/5/2001. La cifra indicata è ipotetica : €.5.000,00;
- Chiusura varco di accesso al passaggio di collegamento con il fabbricato mappale 910 in corrispondenza del confine di proprietà, il costo indicato è presunto: €.1.000,00;

Tempi necessari per la regolarizzazione: Circa mesi 6

CONFORMITÀ CATASTALE:
(normativa di riferimento: normativa catastale)

L'immobile risulta **conforme**.

CONFORMITÀ URBANISTICA:
Sono state rilevate le seguenti difformità: si richiama quanto già riferito in merito alla situazione edilizia (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - L.R. 16/2008 - PU Comunale). L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

VINCOLI: Non sussistono vincoli di sorta.

PREZZO DI VENDITA SENZA INCANTO

Prezzo base: € 513.750,00
(cinquecentotredicimilasettecentocinquanta/zerocentesimi)

Offerta minima ex art. 571 c.p.c. € 385.312,50
(trecentoottantacinquemilatrecentododici/cinquantacentesimi)

Aumenti minimi (in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): **€ 8.000**(ottomila/zero centesimi)

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto

NOTA BENE

Per maggiori e più dettagliate informazioni, gli interessati potranno rivolgersi allo Studio dell'Avvocato Delegato Cristiana Celi in Bordighera Via Roma 2 tel-fax: 0184.262058 , mail : studiolegale@balestraceli.it aperto esclusivamente il **venerdì dalle ore 10 alle 12.**

Bordighera (IM) 24.07.2026

L' AVVOCATO DELEGATO
Cristiana Celi