

TRIBUNALE DI IMPERIA

RGE 109/2023

AVVISO DI VENDITA SINCRONA PURA di immobili senza incanto

Il sottoscritto avvocato Lauretta Rodi, delegata dal Giudice dell'Esecuzione, con l'ordinanza del 2/12/2024, visto l'articolo 591 bis c.p.c.

avvisa

ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. che il **giorno 3 novembre 2026 alle ore 16/00** si terrà nella sola modalità **sincrona pura** - per ordine di servizio del Giudice dell'Esecuzione del 16/6/2020

l'asta senza incanto IN MODALITA' SINCRONA PURA

ai sensi degli artt. 570 e 571 c.p.c. del seguente lotto

LOTTO UNICO

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova :

piena proprietà ad APRICALE località Rocche, di

- **FABBRICATO** da cielo a terra suddiviso in due piani -oltre soffitta/sgombero- della superficie commerciale di **115,00 mq** con accesso dalla strada pedonale, iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Apricale al foglio 13 particella 1447 (catasto fabbricati), categoria A/7, , consistenza 5 vani, rendita Euro 335,70 (il prezzo base tiene conto del costo della demolizione di parte del piano primo poiché abusivo e non sanabile)
- **CANTINA** della superficie commerciale di **15,00 mq**, trattasi di un vetusto fabbricato su un unico piano con destinazione magazzino - cantina iscritto al catasto Fabbricati al foglio 13 particella 1448 categoria C/2, classe U, consistenza 11 mq, rendita € 0,02
- **TERRENO AGRICOLO** circostante al fabbricato molto inclinato completamente incolto e in stato di abbandono con accesso pedonale e non carrabile iscritto al foglio 13 particella 672 (catasto terreni), qualita/classe uliveto cl. 3, superficie 932, reddito agrario 2,41 €, reddito dominicale 1,68 €, foglio 13 particella 1098 (catasto terreni), qualita/classe incolto sterile , superficie 776, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €

Prezzo base della vendita senza incanto : € 26.900,25

OFFERTA MINIMA: €20.176,00

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto

Aumento minimo in caso di gara : € 1.000,00

§§§

Per la migliore descrizione del lotto si rimanda a quanto contenuto nella perizia agli atti a firma del geom.Cesare Prette con studio in Imperia PERTANTO SI RACCOMANDA PRIMA DI FARE L'OFFERTA DI LEGGERE LA PERIZIA.

CONDIZIONI PER PARTECIPARE E SVOLGIMENTO

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **entro le ore 12/00 del giorno 2 novembre 2026** e potranno essere presentate **in via telematica** mediante il modulo ministeriale " Offerta Telematica" accessibile tramite il portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it come sotto meglio specificato.

L'offerta deve essere redatta mediante il modulo web ministeriale " Offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "invia offerta" presente all'interno dell'annuncio dettagliato pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" del soggetto che presenta l'offerta . In mancanza di tale apposita "PEC per la vendita telematica", l'offerta dovrà essere firmata digitalmente prima dell'invio 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" (nonchè sul Portale dei Servizi telematici del Ministero all'interno della sezione Documenti, sotto la voce "Portale delle vendite Pubbliche").

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta e 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 del gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta .

Assistenza per la presentazione dell'offerta telematica: gli utenti potranno rivolgersi al Punto informativo Vendite Giudiziarie istituito presso il Tribunale - cancelleria esecuzioni immobiliari, aperto dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00, per ricevere supporto tecnico informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, nonchè informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso della piattaforma SPAZIOASTE;gli utenti potranno inoltre ricevere assistenza inviando una mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattando il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00 dal lunedì al venerdì esclusi festivi.

All'interno della busta dovranno essere presenti:

C) L'OFFERTA DOVRA' CONTENERE:

-dichiarazione di offerta in carta legale (marca da bollo da € 16,00 assolta in via telematica) con i dati anagrafici dell'offerente ossia cognome-nome-luogo- data di nascita- codice fiscale domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), la fotocopia della carta d'identità valida, il regime patrimoniale dei coniugati (in caso di comunione legale dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge- precisato 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'articolo 179 u.c. c.c. allegandola già all'offerta) nonché la dichiarazione di coloro che intendono avvalersi dell'agevolazione fiscale per la prima casa e/o altre agevolazioni; per le società una visura camerale aggiornata, dalla quale risulti la costituzione della società o diversa persona giuridica ed i poteri conferiti all'offerente, il codice fiscale e la Partita Iva , originale o copia autentica in bollo della relativa procura per fare l'offerta e partecipare all'asta senza incanto ; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice TUTELARE:

- il lotto** per il quale si intende partecipare, sintetica descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore a quello minimo indicato nel presente avviso**;
- il termine del versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari e delle spese, termine che non potrà essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione;
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, degli allegati e dell'ordinanza di vendita**
- al momento dell'offerta , l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale o in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria.

INOLTRE ALL'OFFERTA DOVRA' ESSERE ALLEGATA:

- una fotocopia del documento di identità dell'offerente e del suo codice fiscale , **nonché la copia della ricevuta del bonifico bancario** effettuato sul conto corrente della procedura al seguente IBAN IT06Y0103010500000000668643 intestato Tribunale di Imperia RGE 109/2023 per un importo **pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione** , che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. La cauzione costituita con bonifico si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura **entro il termine di 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". Dopo il 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.

AVVERTENZE

1)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 secondo comma c.p.c.;

2) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli **oneri tributari** conseguenti all'acquisto del bene **nonché dei compensi** spettanti a norma del decreto ministeriale n.227/2015 al delegato incaricato della registrazione, **trascrizione e voltura del decreto di trasferimento**; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione e comunque entro il termine di **20 giorni** . Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e quindi al pagamento del saldo prezzo.

3) salvo quanto disposto successivamente l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di **giorni 60** dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta mediante bonifico sul conto della procedura il cui IBAN sarà comunicato all'aggiudicatario dal sottoscritto professionista delegato;

4) In caso di richiesta ex art. 41TUB avanzata dal creditore fondiario ed espressamente autorizzata dal Giudice dell'esecuzione, il delegato, ricevuto sempre l'intero saldo del 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 del 15%.

L'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario qualunque somma, sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto.

Il professionista delegato richiederà al creditore fondiario il deposito di una nota riepilogativa del credito entro il termine di 20 giorni dall'aggiudicazione.

Qualora il credito vantato e precisato sia superiore alla quota dell'85% del saldo prezzo, il professionista delegato verserà solo la quota pari all'85% . Quanto 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.

5) 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 cpc secondo comma, artt 176 e 177 disp. att. c.p.c.;

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

7) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

8) la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

IN CASO DI OFFERTA UNICA: 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 unica offerta e sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base si opererà come segue:

- qualora specifiche circostanze (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone anche in presenza di istanze di assegnazione ex art.588 c.p.c., che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

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

- qualora non sussistano tali specifiche e concrete circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art. 588 c.p.c., necessariamente almeno al prezzo pari a quello base, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte (ex art. 573 c.p.c.). Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 2 minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

La gara - che si svolgerà con modalità telematica della vendita sincrona mista- 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 1 minuto. Le offerte in aumento effettuate dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. Le offerte in aumento effettuate dai partecipanti connessi al portale saranno rese visibili tramite il portale ai partecipanti presenti 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 la offerta più vantaggiosa. Nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo, ma a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità. Qualora non sia possibile individuare una offerta più vantaggiosa si procederà 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 (nel limite del prezzo minimo):

- 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 al miglior offerente ovvero all'offerta più vantaggiosa ovvero all'offerta depositata per prima.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art.573 c.p.c. il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dell'aggiudicatario.

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

-nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare ex art.583 c.p.c., dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

- qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art.585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la bozza del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione : "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di € da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep.... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento. Si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. , è fatto divieto al Conservatore 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 senza aggravio di spese per la procedura;

§§§

In ogni caso il professionista delegato entro due giorni dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di diserzione ovvero di aggiudicazione allegando tutta la documentazione a supporto, comprensiva dei logo generati dal portale delle aste telematiche anche in caso di asta deserta.

ULTERIORI CONDIZIONI DI VENDITA.

Si precisa inoltre che

a) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al DPR 6/6/2001 n.380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata **non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere revocata per alcun motivo.** Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28/2/1985 n.47 come integrato e modificato dell'art.46 del DPR 6/6/2001, n.380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che 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;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura ;

f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

g) maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal nominato custode sopra indicato a chiunque vi abbia interesse.

B) Le attività che a norma degli artt.571 e seguenti del C.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o nati il Giudice dell'esecuzione e dal cancelliere saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il suo studio in Sanremo, via Matteotti 177, piano III, I stanza.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE

Del presente avviso verrà data la seguente pubblicità:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- inserimento almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito www.tribunaleimperia.it e sul portale nazionali www.astalegale.net, unitamente a copia dell'ordinanza del G.E. in data 14/11/2019 e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. ;

- pubblicazione almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, per estratto indicante i dati che possono interessare al pubblico, unitamente e cumulativamente ad altre procedure sui canali convenzionati.

Per eventuali informazioni inerenti l'asta è possibile rivolgersi al sottoscritto professionista delegato telefono 0184/503480 (solo pomeriggio), mentre per visionare l'immobile in vendita è possibile rivolgersi al custode giudiziario IFIR PONENTE SRL telefono 0183/682138.

Sanremo, 10 luglio 2026

Il professionista delegato avv. Laretta Rodi