

TRIBUNALE DI IMPERIA

Procedura esecutiva R.G.E. 83/2023

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Martina BADANO

III °AVVISO DI FISSAZIONE VENDITA TELEMATICA DI IMMOBILI

SENZA INCANTO A PREZZO RIBASSATO

IL PROFESSIONISTA DELEGATO Avv. Stefania Abbagnano

- Vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Badano delli 11/12/2025,
- vista la perizia del Geom. Antonio Alessandro redatta in data 27/5/2024,
- visti gli artt. 591 bis, 570, 571 e 576 C.P.C. nonché l'art. 24 del D.M. 32/2015,
- vista l'asta deserta del 7/7/2026

AVVISA

che il giorno e negli orari indicati si svolgerà la

VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA PURA

della piena proprietà 1/1 dei seguenti beni immobili siti nel Comune di Sanremo, relativamente ai quali si invita a voler prendere visione della perizia di stima redatta dal Geom. Antonio Alessandro in data 27/5/2024, a cui si fa integrale richiamo, e precisamente :

LOTTO 1

Asta il giorno 2 DICEMBRE 2026 alle ore 15.30

per la quota di 1/2 di piena proprietà, 1/2 di nuda proprietà, 1/2 di usufrutto,

Appartamento a DOLCEACQUA, Via Provinciale 49, frazione località Causurin, della superficie commerciale di 188,40 mq così composto: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno notte, tre camere da letto, due bagni, un balcone che lo contorna sul prospetto Est e Sud; oltre ad un terrazzo coperto sul prospetto Sud.

Superficie commerciale pari a mq. 145 circa cui devono essere aggiunti mq. 7 circa di balcone (mq. 29 reali), mq. 13 circa di terrazza coperta (65 reali) e mq. 11 di corte esclusiva (134 reali); il tutto per una superficie commerciale complessiva di mq. 186 circa, con altezza interna pari a mt. 2,80.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di mt. 2,80.

Identificazione catastale: foglio 8 particella 554 sub. 10 (catasto fabbricati Dolceacqua), categoria

A/7, classe u, consistenza 7,5, vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale 46, piano: 1

Coerenze: ad EST aria su corte comune; a NORD alloggio sub. 11; ad OVEST terreno mapp. 632; a SUD corte comune.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

^ PREZZO DI VENDITA SENZA INCANTO

^ Prezzo base: € 150.750,00 (centocinquatamilasettecentocinquanta/00)

^ Offerta minima: € 113.062,50 (centotredicimilasessantadue/50)

^ Aumenti minimi (in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): € 3.000,00 (tremila/00)

^ Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto

^ OCCUPAZIONE Come riportato nella perizia del CTU l'immobile risulta occupato dal debitore

^ PROVENIENZA : ATTUALE PROPRIETARIO in forza di accettazione eredità (dal 16/10/2012), con atto stipulato il 16/12/2012 a firma di Notaio Carlo RAITI ai nn. 522/383 di repertorio, trascritto il 14/11/2012 a Sanremo ai nn. 7020/9181. Accettazione di eredità con beneficio di inventario.

- per la quota di 1/2, in forza di atto di donazione (dal 29/01/2014), con atto stipulato il 29/01/2014 a firma di Notaio Carlo RAITI ai nn. 1284/950 di repertorio, trascritto il 07/02/2014 a Sanremo ai nn. 943/1109. Originariamente sub. 9, modificato con variazione catastale del 11/11/2023 ha preso l'identificativo sub. 10. Usufrutto a favore di terzo datore di ipoteca.

- per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 29/04/2015), con atto stipulato il 29/04/2015 ai nn. 467/9990/15 di repertorio, trascritto il 04/08/2015 a Sanremo ai nn. 5143/6449. Originariamente sub. 9, modificato con variazione catastale del 11/11/2023 ha preso l'identificativo sub. 10.

- per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 29/04/2015), con atto stipulato il 29/04/2015 ai nn. 467/9990/15 di repertorio, trascritto il 04/08/2015 a Sanremo ai nn. 5143/6449. Originariamente sub. 9, modificato con variazione catastale del 11/11/2023 ha preso l'identificativo sub. 10. Nuda proprietà a favore del debitore esecutato.

PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 18/09/2012), con atto stipulato il 31/08/1990 a firma di Notaio Walter GENTILE ai nn. 3769 di repertorio, trascritto il 07/09/1990 a Sanremo ai nn. 5707/7459

E' stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

♣ **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 CTU, si evince quanto segue:

-Licenza edilizia N. Licenza Edilizia 257, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato, rilasciata il 16/05/1973 con il n. 257 di protocollo

-Licenza edilizia N. Licenza Edilizia 356, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di accessorio agricolo, rilasciata il 16/09/1976 con il n. 356 di protocollo

-Licenza edilizia N. Licenza Edilizia 369, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti interne e costruzione terrazza, rilasciata il 03/08/1976 con il n. 369 di protocollo

- Opere interne art. 26 legge 47/85 N. Comunicazione prot 108/2002, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di diversa distribuzione interna, presentata il 09/01/2002 con il n. 108 di protocollo

- Sanatoria N. Sanatoria ex art. 22 prot. 5018, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne al magazzino piano terreno ex art. 22 comma 3 L.R. 16/2008 , presentata il 10/09/2013 con il n. 5018 di protocollo Espropriazioni immobiliari N. 83/2023 tecnico incaricato: Antonio Alessandro

-SCIA per opere interne N. SCIA prot. 5929, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di fusione di unità immobiliari, presentata il 31/10/2013 con il n. 5929 di protocollo

- CILA opere interne N. CILA prot. 6614, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di frazionamento di unità immobiliari, presentata il 16/11/2023 con il n. 6614 di protocollo

♣ **CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE :**

L'immobile risulta **conforme**

♣ **APE: Certificazione APE N. 07202425436 registrata in data 21/05/2024**

Ai sensi dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., in caso di insufficienza delle suddette notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46 comma 1 del citato D.P.R. n. 380/01, ovvero di cui all'art. 40 secondo comma della Legge 47/85, l'aggiudicatario con l'ausilio di consulente di propria fiducia potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art 40, 6 comma, della citata legge 47/85. Pertanto l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria dovrà presentare domanda di permesso entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.

▲ In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, ed in particolare dagli arti.. 7 e 13, nonché dall'art. 13 del D.Lgs. n. 28/2011 ed ai sensi della L.R. Liguria n. 22 del 29.05.2007 e s.m.i. si precisa che in questa procedura esecutiva non si garantisce la conformità degli impianti posti al servizio della consistenza immobiliare oggetto della presente vendita e di quelli relativi alle parti condominiali ed agli enti comuni di cui all'art. 1 del citato D.M. n. 37/2008, alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione, né a quella in oggi vigente.

▲ Nel decreto di trasferimento si rinuncerà, previo consenso dell'aggiudicatario che manleverà l'avvocato Delegato e la parte esecutata, ad allegare la documentazione di cui agli artt. 7 e 13 del citato D.M. n. 37/2008.

▲ Il trasferimento dei beni oggetto della presente vendita giudiziaria avviene allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni ed in particolare per quanto riguarda l'attuale stato di fatto degli impianti relativi.

▲ 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, nonché gli oneri eventualmente necessari ed utili per il rilascio dell'attestato di certificazione o di qualificazione energetica.

▲ 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.

^ **In ogni caso le notizie di cui sopra sono solo indicative e per la relativa completezza si fa riferimento alla relazione del C.T.U. Geom Antonio Alessandro, di cui si prega di prendere visione. PERTANTO SI RACCOMANDA, PRIMA DI FARE L'OFFERTA, DI LEGGERE ATTENTAMENTE LA PERIZIA.**

^

^ MODALITA' E TEMPISTICHE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

^ Utilizzare esclusivamente la modalità TELEMATICA:

^ **Entro le ore 12.00 del 1 Dicembre 2026** ogni offerente dovrà tassativamente far accreditare bonifico irrevocabile sul Conto Corrente acceso presso Istituto Monte dei Paschi di Siena Filiale di Imperia, intestato a **"Tribunale di Imperia RGE 83/2023"** **IBAN : IT54A0103010500000000665566** 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. Il mancato accredito del bonifico entro il predetto termine del 1 Dicembre 2026 ore 12:00 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 1 Dicembre 2026** ogni offerente dovrà altresì 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. Per ogni domanda dovrà essere stata previamente assolta in modalità telematica l'imposta di bollo di € 16,00, salvo esenzioni previste per legge.

♣ L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> “ tramite il servizio “Pagamento bolli digitali” seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

♣ Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

♣ Le offerte di acquisto, nel termine sopraindicato, dovranno essere depositate per via telematica all'interno del portale www.spazioaste.it previa registrazione sullo stesso. La registrazione deve essere eseguita seguendo le istruzioni riportate nel “Manuale utente” disponibile all'interno del portale.

♣ **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.

♣ 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.

♣ 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.

♣ 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.

^ **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 indicato sempre nella precedente sezione per cui **si consiglia di disporlo 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.

^ 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 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

^ **CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA**

^ **Le offerte di acquisto** sono:

^ - **irrevocabili**, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c;

^ - **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% 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 esenzione ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo

<https://pst.giustizia.it> tramite il servizio “Pagamenti 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 <https://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). In tale secondo caso dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità da cui risulti la costituzione della società o della diversa persona giuridica ed i poteri conferiti all'offerente. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta

♣ - 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. Si precisa che per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge che non ne sarà intestatario renda una dichiarazione ex art 179 ultimo comma c.c. allegandola all'offerta

♣ - l'indicazione della residenza e/o domicilio, la professione, un recapito telefonico ed indirizzo di posta elettronica ordinaria e certificata;

♣ - **l'indicazione (dati identificativi) del bene (Lotto) per il quale si intende partecipare.**

♣ - il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto (c.d. “prezzo minimo d'asta” o offerta minima) 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 che non potrà essere superiore a **60 (sessanta)** giorni dall'aggiudicazione. 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 (consultabile unitamente all'avviso di vendita e all'ordinanza di delega sui siti www.tribunaleimperia.it e www.astalegale.net)

♣ - l'eventuale richiesta di benefici fiscali (prima casa , prezzo/valore) con le relative motivazioni

♣ **B) In caso di persona fisica** si dovrà allegare copia del **documento di identità** valido e **codice fiscale** dell'offerente;

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

♣ 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, 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 aggiornata e copia dell'atto costitutivo ;

♣ In caso di offerta a mezzo di procuratore speciale (che potrà essere esclusivamente un avvocato) si dovrà allegare **copia del documento di identità** valido del procuratore, copia del **documento di identità** valido e **codice fiscale** dell'offerente, nonché procura notarile;

♣ In caso di offerta a mezzo di procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c. il procuratore dovrà dichiarare al Professionista Delegato, entro tre giorni dall'aggiudicazione, 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 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.

^ **Ricevuta del pagamento dell'imposta di bollo di € 16,00 per ogni domanda di partecipazione alla vendite**

AVVERTENZE

^ 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, comma 5 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.

^ Il giorno **del 2 Dicembre 2026 ALLE ORE 15.30** si procederà all'apertura delle Buste Elettroniche pervenute al sottoscrittore Delegato alla Vendita per il tramite del portale **www.spazioaste.it.** Verranno, quindi, individuate le offerte valide ed efficaci.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA SINCRONA PURA

^ Coloro che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al Portale

www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” disponibile all’interno del Portale stesso; le offerte presentate con modalità telematica saranno esaminate attraverso il Portale

▲ Nelle tre ore precedenti l’inizio delle operazioni, e comunque entro mezz’ora dall’inizio delle stesse, il Portale invierà a coloro che hanno presentato offerta in via telematica ed all’indirizzo PEC utilizzato per inviare l’offerta, le credenziali per accedere al Portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l’orario previsto per l’avvio delle operazioni di vendita.

▲ La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

▲ • In caso di 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(art. 572 c.p.c.)

▲ -qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta **pari o superiore al prezzo base**, questa sarà senz'altro accolta.

▲ -qualora l’unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

▲ ove specifiche e concrete circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Delegato, anche in presenza di istanze di assegnazione ex art 588 cp.c., dispone che si proceda ad ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (senza incanto e con identico prezzo base)

▲ ove non sussistano tali condizioni ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell’immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

▲ ove non sussistano tali specifiche condizione nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell’immobile il bene è aggiudicato all’unico offerente.

▲ In caso di pluralità di offerte valide (art. 573 cpcp)

▲ 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 2 minuti 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 il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero in subordine, quella a cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

^ Qualora non sia possibile individuare un'offerta più vantaggiosa, si procederà all'aggiudicazione a colui che avrà depositato l'offerta per primo.

^ Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla Gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa, ovvero quella presentata per prima, risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

^ **Se l'offerta più alta o più vantaggiosa ovvero depositata per prima sia inferiore al prezzo base, si procederà come segue:**

^ -qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente 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, 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 cpc il termine per il deposito del saldo del prezzo sarà comunque di 60 (sessanta) giorni o quello minore indicato dall'aggiudicatario

^ **In caso di creditore 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 dal pubblico ufficiale e 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.

^ 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 dell'art 580, II co. c.p.c.

^ 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 22 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 Stefania Abbagnano presso il suo studio in Sanremo Via Roma 41.

L'immobile è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova (a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo) e come descritto nella **PERIZIA** del CTU e successiva integrazione del 13/12/2023 (di cui tutti i partecipanti all'asta, per il solo fatto di aver presentato la domanda, dichiarano implicitamente di aver preso visione), pubblicate sul sito del Tribunale di Imperia www.tribunale.imperia.it e su www.astalegale.net 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 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.

^ L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati 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 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"), ove il creditore fondiario abbia avanzato richiesta ex art 41 T.U.B, espressamente autorizzata dal G.E., il Delegato alla vendita, ricevuto l'intero saldo del prezzo dall'aggiudicatario, provvederà a versare al creditore fondiario una quota fino all'85% del saldo prezzo trattenendo sul conto corrente della procedura la restante quota. Il creditore fondiario dovrà depositare una nota riepilogativa del proprio credito entro il termine di venti giorni dalla data di aggiudicazione. Entro i dieci giorni successivi al pagamento l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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 direttamente dall'Istituto mutuante,

entro il termine previsto per il saldo del prezzo, con le modalità indicate dal Delegato mediante bonifico sul conto corrente 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 aggravii 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, tratterà la titolo di multa ai sensi dell'art.587 c.p.c.

♣ **Regime Fiscale della vendita**: la presente vendita è sottoposta all'applicazione dell'Imposta di Registro la cui aliquota è suscettibile di subire variazioni in relazione ai benefici fiscali richiesti dall'aggiudicatario (prima-casa). L'imposta è calcolata sul prezzo di aggiudicazione salvo che l'aggiudicatario avanzi espressa richiesta di applicazione del criterio "prezzo-valore"

♣ **SALDO del PREZZO, delle spese, degli oneri tributari e fiscali 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 della procedura esecutiva "Tribunale di Imperia RGE n.83/2023" presso MPS contraddistinto dal seguente **IBAN: IT54A0103010500000000665566** 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 60 (sessanta) giorni, il versamento del saldo del prezzo dovrà essere, comunque, effettuato **entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione**.

♣ **Unitamente al saldo del prezzo dovranno essere depositati** – tramite effettuazione di distinto bonifico- gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene (imposta di registro, 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, fatta salva l'applicazione dell'art. 587, II co. c.p.c e degli artt. 176 e 177 disp.att.cpc

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

♣ **-pubblicazione di estratto** sulla rivista free press “**Newspaper Aste – Tribunale Imperia**” nonché attraverso la campagna **Social Media Marketing di Astalegale** ;

♣ **-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.astalegale.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** - il presente avviso, ai sensi dell'art. 498 C.P.C., verrà notificato ai creditori ipotecari iscritti non intervenuti.

♣ **CUSTODE** Il Custode Giudiziario è **Ifir Ponente srl**, con sede in Imperia. Via XXV Aprile 130 tel. 0183682138, mail: visiteimmobili@ifirponente.it

♣ 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 Delegato contestualmente al versamento del saldo-prezzo.

^ SI PRECISA CHE L' IMMOBILE E' POSTO IN VENDITA NELLE CONDIZIONI DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA 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'.

^ Tutti i partecipanti alla gara potranno, entro giorni 20 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

NOTA BENE

^ Per maggiori e più dettagliate informazioni, gli interessati potranno rivolgersi allo Studio del Professionista Delegato Avv. Stefania Abbagnano, Via Roma 41, Sanremo, tel 0184/505812.

^ Per visitare gli immobili contattare esclusivamente il Custode Giudiziario IFIR Ponente 0183 -682138 mail: visiteimmobili@ifirponente.it

^ Sanremo , 24/8/2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Stefania Abbagnano