

TRIBUNALE DI IMPERIA

Procedura esecutiva RGE Imm. 37/2022

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Martina BADANO

AVVISO DI FISSAZIONE VENDITA DI IMMOBILI SENZA INCANTO

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Roberta Rebaudo con studio in Sanremo Via Roma 41

- Vista l'ordinanza di delega del G.E. Martina Badano del 30/03/2023 comunicata il 30/03/2023 - Visti gli artt. 591 bis, 570, 571 e 576 C.P.C. e l'art. 24 del D.M. 32/2015 - Vista la Sentenza della Corte costituzionale n. 126 del 16/07/2026 -

AVVISA

Che gli immobili pignorati oggetto della presente procedura - R.G.E. Imm. 37/2022 saranno posti in vendita mediante ASTA TELEMATICA CON MODALITA' INTEGRALMENTE TELEMATICA SINCRONA e la data dell'Asta è fissata per il giorno **08 gennaio 2027 alle ore 16.00**. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, esclusivamente con modalità telematiche, **entro le ore 12.00 del giorno 07 gennaio 2027**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA: LOTTO 1

DESCRIZIONE: Appartamento a VENTIMIGLIA VIA APROSIO 22, della superficie commerciale di 42,00 mq. L'edificio ove si colloca l'immobile oggetto di stima, è composto da quattro piani fuori terra ed uno interrato, struttura portante in muratura, tetto in legno con manto di copertura in tegole di laterizio, intonacato al civile, visivamente in condizioni di stabilità statica e manutenzione generale discrete tranne le facciate che necessitano di intervento di ristrutturazione. Il condominio denominato " Casa Comandante" è accessibile da via Aprosio n° 22 mediante un portone in metallo e vetro. Il fabbricato è situato nel pieno centro abitato della città di Ventimiglia, in zona residenziale, completa di tutti i servizi di zona, trasporto pubblico, scuola dell'infanzia e elementare, teatro, negozi, bar/ristoranti, ecc., e si trova a circa 500 ml. dal mare. L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto della presente procedura esecutiva è sita al piano terzo ed è accessibile da vano scala condominiale. L'immobile non è dotato di ascensore per raggiungere i piani. L'alloggio si presenta in buone condizioni di manutenzione recentemente ristrutturato (fine lavori anno 2021). L'unità immobiliare è costituita da ingresso, cucina/soggiorno, bagno e camera da letto. I locali internamente sono pavimentati con piastrelle in ceramica, le pareti intonacate al civile e tinteggiate, le porte interne sono in legno, le finestre in pvc con doppio vetro. L'appartamento è dotato di l'impianto elettrico ed idraulico in buono

stato, ed è termoa autonomo con caldaia a gas a metano a condensazione e con radiatori in alluminio. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,70 ml. 9 Identificazione catastale: Foglio 65 particella 387 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 02, consistenza 2,5 vani, rendita 94,25 Euro, indirizzo catastale: VIA APROSIO N. 80 SCALA U PIANO 3 VENTIMIGLIA, piano: 3. L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962 ristrutturato nel 2021.

Proprietà: 1/1 dell'esecutato;

Provenienza: Esecutato per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/2020), con atto stipulato il 03/12/2020 a firma di NOTAIO SERRAINO LUCIA DI VENTIMIGLIA ai nn. 31439/17986 di repertorio, trascritto il 10/12/2020 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. Registro generale n. 9858 Registro particolare n. 7607. Precedenti Proprietari: ***s per la quota di 1/6, in forza di Denuncia di successione (dal 26/01/1991 fino al 03/12/2020), registrato il 01/12/1993 a SANREMO ai nn. n. 7 vol. 774, trascritto il 04/03/1995 a SANREMO ai nn. 1.869/1.458. Con rinuncia all'eredità resa dai figli della de cuius signori *** ed *** con Verbale ricevuto dal Cancelliere presso il Tribunale di Sanremo - Sezione Distaccata di Ventimiglia - in data 19 marzo 1993 R.G.N. Cont. 1044/93, N. succ.12/93) *** per la quota di 1/6, in forza di Denuncia di successione (dal 26/01/1991 fino al 03/12/2020), registrato il 01/12/1993 a SANREMO ai nn. n. 7 vol. 774, trascritto il 04/03/1995 a SANREMO ai nn. 1.869/1.458. Con rinuncia all'eredità resa dai figli della de cuius signori *** ed *** con Verbale ricevuto dal Cancelliere presso il Tribunale di Sanremo - Sezione Distaccata di Ventimiglia - in data 19 marzo 1993 R.G.N. Cont. 1044/93, N. succ.12/93) omissis *** per la quota di 2/3, in forza di ATTO NOTARILE (dal 21/12/1993 fino al 03/12/2020), con atto stipulato il 21/12/1993 a firma di NOTAIO SAGUATO DI IMPERIA ai nn.107422 di repertorio, registrato il 10/01/1994 a Imperia ai nn. 70/IV, trascritto il 07/01/1994 a Sanremo ai nn. 114/110.

Occupazione: Libero.

IL LOTTO UNICO E' POSTO IN VENDITA:

- **Valore** di stima e Valore base d'asta a € **56.227,50** (euro cinquantaseimiladuecentoventisette/50)
- **Offerta minima** pari almeno a € **42.170,63** (euro quarantaduemilacentosettanta/63) cioè al 75% del prezzo posto a base d'asta.
- **Aumenti minimi** (in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art 573 c.p.c. **Euro 2.000,00 (duemila/00).**
- **Fondo cauzionale** pari al 10% del prezzo offerto.

Per il suddetto Lotto 1 e per quanto di competenza dovrà essere ordinata a spese della procedura la cancellazione/annotazione di Iscrizioni e trascrizioni contro:

-ipoteca giudiziale, stipulata il 02/11/2020 a firma di TRIBUNALE DI IMPERIA ai nn. 530/2020 di repertorio, registrata il 25/02/2021 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. Registro generale n. 1486 Registro particolare n. 175, a

favore di *** per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1, contro l'esecutato per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

-pignoramento, stipulata il 24/02/2022 a firma di TRIBUNALE DI IMPERIA ai nn. 439/2022 di repertorio, registrata il 23/03/2022 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. Registro generale n. 3000 Registro particolare n. 2391, a favore di *** per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1, contro contro l'esecutato per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

-Iscrizione del 23/02/2023 – Registro particolare 155 Registro generale 1879 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 606/2022 del 06/12/2022 Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

- sequestro preventivo trascritto il 26/06/2024 rep. 1696/2024 Reg. gen. 6356 Reg. Part. 5367 inopponibile alla procedura come Sentenza della Corte costituzionale n. 126 del 16/07/2026;

DISCIPLINA DELLA VENDITA

1) Offerta presentata in via telematica: l'offerta dovrà essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "invia offerta" presente all'interno dell'annuncio dettagliato pubblicato sul portale "spazioaste.it". Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata a un apposito indirizzo di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" dal 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 di Giustizia mette a disposizione il "manuale Utente" contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Il manuale è scaricabile direttamente dalla pagina iniziale del Modulo web ministeriale "Offerta telematica" (nonché sul portale dei Servizi Telematici del Ministero all'interno della sezione documenti, sotto la voce Portale delle vendite Pubbliche). Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta quindi, onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione e il mancato accredito sul conto della Procedura, **è consigliabile che il soggetto inizi il processo d'inserimento della stessa con largo anticipo, rispetto al termine fissato.** Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta. Tutte le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara, qualora tale data cada in un giorno festivo ovvero di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12.00 del giorno immediatamente precedente;

2) Assistenza per la presentazione dell'offerta telematica: gli utenti potranno rivolgersi al Punto Informativo Vendite Giudiziarie istituito presso il Tribunale di Imperia – Cancelleria Esecuzioni immobiliari, aperto dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00, per ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, nonché informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso della piattaforma Spazioaste; gli utenti potranno inoltre ricevere assistenza inviando una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattando il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi. ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi;

3) L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); **se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale** dei beni, 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'art. 179 ultimo comma c.c., allegandola già all'offerta); **se l'offerente è minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; **in caso di offerta presentata da società o altro persona giuridica**, dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società o della diversa persona giuridica ed i poteri conferiti all'offerente;

Nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

Si ritiene opportuno precisare che, se più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente si distinguono 2 ipotesi : **A: 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 **B: 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.

Nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

b) sintetica descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

d) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 60 dalla data di aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, degli allegati e dell'ordinanza di vendita;

4) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché, come nel caso di specie, di offerta presentata in via telematica, la copia della ricevuta del bonifico bancario effettuato "a titolo di cauzione" sul conto corrente della procedura: "Tribunale di Imperia RGE Imm. 37/2022 IBAN IT81T0103010500000000638609" presso l'istituto Monte dei Paschi di Siena, per un importo pari almeno al 10 per cento (10%) del prezzo offerto, Fatta avvertenza che **la cauzione costituita con bonifico si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura, entro il termine per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il bonifico dovrà contenere la descrizione nella **causale "versamento cauzione"**. Al termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari ed eventualmente del bollo virtuale previsto tempo per tempo, a coloro che non siano aggiudicatari;**

5) 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.;

6) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene (imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali) nonché dei compensi spettati a norma del decreto Ministeriale n. 227 del 2015, per la registrazione, trascrizione e voltura

del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, saranno anch'esse comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo sul conto intestato alla procedura;

7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8), 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;

8) in caso di istanza ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario **ed espressamente autorizzata dal giudice delle esecuzioni**, il delegato, ricevuto sempre l'intero saldo prezzo, avrà cura di versare una quota, pari fino all'85 % del saldo prezzo, al creditore fondiario trattenendo, sul conto corrente della procedura, la quota parte pari al 15 %. La sottoscritta professionista Delegata alla vendita richiederà al creditore fondiario il deposito di una nota riepilogativa del credito, entro il termine di venti giorni dalla data di aggiudicazione, qualora il credito vantato e precisato sia superiore alla quota dell'85 % del saldo prezzo, il professionista verserà solo la quota pari, se autorizzato dal GE, all'85%. Qualora invece il credito vantato e precisato sia inferiore a detta percentuale, il professionista verserà solo l'importo precisato dal creditore fondiario, lasciando la differenza sul conto corrente della Procedura;

9) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione e fatta salva l'applicazione dell'art.587 cpc secondo comma, artt. 176 e 177 dip.att. cpc;

10) Le buste telematiche saranno aperte il giorno 08 gennaio 2027 alle ore 16.00;

Le offerte presentate in forma telematica saranno riportate nel portale e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. Coloro che hanno formulato l'offerta in via telematica parteciperanno collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso. Le offerte presentate con modalità telematica saranno esaminate attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al professionista delegato. **Nelle tre ore precedenti 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;**

11) La sottoscritta professionista Delegata alla Vendita provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili o nulle le offerte non conformi a quanto disposto nell'Avviso di vendita;

MODALITA' DI DELIBERA SULLE OFFERTE:

In caso di offerta unica (art. 572 cpc) Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta una offerta unica inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si provvederà come segue:

- qualora specifiche e concrete 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 cpc, 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 ex art 588 cpc, 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 cpc, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte (art. 573 cpc) Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della 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. Le offerte in aumento dovranno essere pari a:

- euro 1.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 50.000;
- **euro 2.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 100.000;**
- euro 3.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 150.000;
- euro 4.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 250.000;
- euro 6.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 400.000;
- euro 8.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 600.000;
- euro 10.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 800.000;
- euro 12.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 1.000.000;

- euro 15.000 per immobili posti in vendita ad un valore oltre ad euro 1.000.000.

La gara - che si svolgerà con la modalità telematica della vendita sincrona pura - **avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'esame delle offerte a tutti gli offerenti ammessi alla gara.**

Tra un'offerta in aumento e la successiva potrà trascorrere un **tempo massimo di due minuti**. Le offerte in aumento effettuate dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportate nel portale a cura 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 l'offerta più vantaggiosa. Nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto anzitutto del prezzo offerto 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 alla 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, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa ovvero quella depositata per prima, risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

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

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art 588 cpc, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art 588 cpc, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente ovvero all'offerta più vantaggiosa ovvero all'offerta depositata per prima.

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

14) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

15) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, ovvero un avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare ex art 583 cpc, 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;

16) 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;

17) 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. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di..... a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che 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 dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

18) 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 dip.att. cpc.

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

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

CONDIZIONI GENERALI

1) La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà esser revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza dei 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 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 e meglio descritto in ogni sua parte, ivi compresi i dati catastali e i confini che qui s'intendono integralmente riportati nella consulenza estimativa in atti ivi compresi tutti gli allegati alla stessa.

2) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento (o comunque i termini in vigore e in essere al momento della notifica del Decreto di trasferimento); Si precisa che 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

3) L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate/annotare a cura e spese della procedura;

4) 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 sino all'approvazione del progetto di distribuzione. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure e le ispezioni ipotecarie e catastali;

5) Gli immobili sono posti in vendita nelle **condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano e come descritti nella relativa PERIZIA del CTU e negli allegati (della quale gli interessati devono prendere visione)** con tutti i diritti, proprietà, servitù esistenti, anche se non indicate, con tutte le formalità (iscrizioni, trascrizioni e annotazioni, condizioni di reciprocità ecc.) pregiudizievoli risultanti dal fascicolo d'ufficio di cui gli interessati devono prendere visione presso e alla quale si fa espresso totale riferimento e rinvio ricettizio, nulla escluso o eccettuato. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. In caso di mancanza di continuità delle trascrizioni, essa potrà essere sanata a cura e spese del soggetto aggiudicatario. Tutti i partecipanti alla gara d'asta potranno, entro 20 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, chiedere copia della log (trascrizione di tutti gli eventi attinenti alle operazioni di gara) previo pagamento dei diritti di cancelleria previsti. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet www.tribunale.imperia.it e www.astalegale.net, ferma restando la pubblicità sul

portale nazionale delle vendite pubbliche (P.V.P.) prevista dall'art. 161 quater disp. att. c.p.c.;

6) Assunzione di debiti: L'aggiudicatario e/o assegnatario può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie a 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.;

7) Custode del bene pignorato ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c. è stata nominata l'IVG IFIR PONENTE SRL il cui recapito telefonico/fax è: +39.0183.682138 mentre l'indirizzo di posta elettronica è: visiteimmobili@ifirponente.it. Il custode, salvo che non sia stato dispensato dall'aggiudicatario, procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

8) Certificazione energetica: Si richiama interamente quanto indicato dal CTU nella perizia di stima e allegati, se e per quanto possa occorrere, inoltre, ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 19/08/2005 n. 192 come mod. dal D.lgs. 29/12/2006 n. 311 nonché della Legge Regione Liguria n. 22 del 29/05/2007 come modificata dalla Legge Regione Liguria n. 14 del 6/6/2008 e successive modifiche, le parti interessate all'aggiudicazione dei beni pignorati, espressamente avvertite dal Professionista Delegato dovranno, prima della presentazione dell'offerta: a) visionare e ispezionare i beni pignorati al fine di valutare la prestazione energetica di quanto pignorato e rivolgendosi, se del caso, al CTU che ha redatto la Perizia di stima. b) accettare di voler acquistare quanto pignorato nello stato in cui si trova e, pertanto, di voler assumere a proprio carico gli oneri eventualmente necessari e utili per il rilascio e/o il rinnovo dell'Attestato di Certificazione o di qualificazione energetica. c) manlevare il professionista delegato da qualsivoglia responsabilità.

9) Cauzione: le somme depositate per cauzione saranno rimborsate a coloro che avendo partecipato all'Asta con modalità telematica non saranno aggiudicatari del Lotto. L'ordine di bonifico in restituzione della cauzione sarà disposto entro il terzo giorno lavorativo successivo all'esperimento di Asta. 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 cauzione a titolo di multa ai sensi degli articoli 574 u.c. e 587 c.p.c.;

10) Saldo del prezzo 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 **“Tribunale di Imperia RGE Imm. 37/2022 IBAN IT81T0103010500000000638609”** presso l'istituto Monte dei Paschi di Siena, 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 giorni, il versamento del saldo del prezzo dovrà essere, comunque, effettuato entro 60 giorni dall'aggiudicazione. **Spese:** sono dunque a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di aggiudicazione (bollo, registrazione, trascrizione, e catasto e le altre formalità previste dalla legge) e le spese del professionista delegato di sua spettanza. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene e dei compensi spettanti al delegato incaricato della registrazione, trascrizione voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Il professionista delegato esegue le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del Decreto di trasferimento, da comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, esegue le formalità di cancellazioni delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al Decreto di trasferimento pronunciato dal GE ai sensi dell'art 586 cpc; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti per imposte, tasse, oneri fiscali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. In ordine al **Regime Fiscale** della vendita si precisa che 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”**

11) L'offerente, ai sensi dell'art. 174 R.D. 18.12.1941, **dovrà sempre 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.

NOTIFICHE: il presente avviso ai sensi dell'art 498 cpc sarà notificato ai creditori, custodi, creditori ipotecari non iscritti e al debitore.

NOTA BENE: Per maggiori e più dettagliate **informazioni** gli interessati potranno rivolgersi allo studio della **Delegata alla vendita** avv. Roberta Rebaudo, sito in Sanremo Via Roma 41 (Tel. 0184.525917-348.7497978 – e-mail. avv.robertarebaudo@gmail.com). **Per visionare l'immobile gli interessati potranno rivolgersi, per fissare un appuntamento, direttamente al Custode IFIR** PONENTE SRL il cui recapito telefonico/fax è: +39.0183.682138 e-mail visiteimmobili@ifirponente.it

Sanremo, lì 07 settembre 2026

(Delegata alla Vendita Avv. Roberta Rebaudo)