TRIBUNALE DI IMPERIA

Sezione Civile - Esecuzioni immobiliari

RGE: 125 / 2022
G.E.: Dott.ssa Martina Badano

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 125 / 2022 delegata per le operazioni di vendita al sottoscritto Avv. Camilla Ruggiero,
indirizzo mail: avvcamillaruggiero@gmail.com,
indirizzo PEC: camilla.ruggiero@avvocatiimperia.it

promossa da: Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. come mandataria della Vela OBG S.r.l.

Gestore della vendita telematica Astalegale.net con portale www.spazioaste.it/

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE PROCEDURA SINCRONA PURA TELEMATICA

Il sottoscritto Avv. Camilla Ruggiero, professionista delegato alla vendita immobiliare nella procedura di cui in epigrafe;
Vista l'ordinanza di delega del G.E. del Tribunale di Imperia, Dott.ssa Badano, emessa in data 17/12/2024;
Vista l'autorizzazione a disporre nuovi tentativi di vendita emessa in data 4/11/2025;
Vista l'autorizzazione a disporre due ultimi tentativi di vendita emessa in data 31/08/2026
Visti gli artt. 591-bis e 570 c.p.c.

AVVISA

che ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. l'immobile pignorato verrà posto in vendita tramite la modalità di vendita telematica sincrona tramite il collegamento alla piattaforma del gestore della vendita nel rispetto delle condizioni e delle modalità di seguito indicate il giorno

2 FEBBRAIO 2027 ORE 11.00

Avvisa inoltre che la vendita avverrà in un unico lotto, come di seguito descritto.

Lotto: Si pone in vendita il diritto di piena proprietà sull'immobile sito nel Comune di Imperia - frazione Moltedo, nel fabbricato in Via della Chiesa n. 6, piano T, appartamento con corte accessoria, pertinenziale e catastalmente unita come meglio identificato dai seguenti dati catastali: NCEU Imperia - Sez. Urb: Mol, foglio 2, particella 86 sub 3, cui è graffato il mappale 88 sub 3, cat A/3, vani 4, consistenza 85 mq.

L'immobile è posto al piano terra di un edificio sviluppato su 4 piani, di cui 3 fuori terra e uno interrato. In particolare, l'immobile in vendita risulta al piano terra rispetto all'ingresso di via della Chiesa n. 6 ma una parte si affaccia al primo piano rispetto alla via Vittorio Emanuele II. L'edificio è in pietrame e i solai di copertura dei primi piani, compreso quello dell'immobile posto in vendita, sono costituiti da volte in muratura. Attualmente l'immobile risulta occupato dal debitore.

Per ulteriori dettagli relativi all'immobile si rinvia alla perizia.

Prezzo base: Euro 33.760,55 (Euro trentatremilasettecentosessanta,55);

Sono ritenute valide le offerte presentate inferiori **fino ad un quarto del prezzo base** sopra indicato e, quindi, di importo pari o superiore ad **Euro 25.320,41** (Euro venticinquemilatrecentoventi,41);

Aumento minimo in caso di gara tra più offrenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c. Euro 1.000,00 (Euro mille,00).

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Conto corrente della procedura: IT28Y 01030 10500 00000 0649 429

MENZIONI URBANISTICHE: come indicato in perizia, in relazione alla **conformità edilizia** sono state rilevate difformità minime tra lo stato rilevato e quello riportato nei grafici del titolo assentito (ai sensi del DPR 380/2001). Tali difformità sono regolarizzabili mediante C.I.L.A. tardiva e pertanto l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile con i seguenti costi di regolarizzazione:
- sanzione C.I.L.A. tardiva Euro 1.000,00
- pratica C.I.L.A. tardiva Euro 1.500,00

L'immobile risulta costruito ante 1942 e il piano terra, il piano rialzato e il primo piano sono stati oggetto di una pratica edilizia (D.I.A. prot. n. 22158/02 del 09/09/2002) riguardante le distribuzioni interne degli alloggi e l'adeguamento degli impianti tecnologici.

In relazione alla **conformità catastale** è stata rilevata una rispondenza errata tra lo stato attuale e la planimetria catastale. Le difformità sono regolarizzabili mediante procedura Do.C.Fa. e pertanto l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile con

i seguenti costi di regolarizzazione:
- adeguamento planimetria catastale: Euro 800,00.

In relazione alla **conformità urbanistica** e alla **corrispondenza dati catastali/atto** non sono state rilevate difformità.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L.47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
Si precisa altresì che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita avviene a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per nessun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dalla cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio oneri urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli 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 occultati 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.

PROVENIENZA: come da certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., l'immobile risulta di proprietà dei debitori in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Marco Re del 30/01/2006, rep. 51062/21930, trascritto presso la Conservatoria di Imperia il 17/02/2006 ai nn. 1203/816.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno 1 febbraio 2027.

Si precisa che le offerte sono irrevocabili, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c., e pertanto ci potrà essere l'aggiudicazione al migliore offrente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita, con l'avvertenza che si applicherà il disposto dell'art. 580 secondo comma c.p.c.

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

I) VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Nel termine del **1 febbraio 2027, ore 12.00**, ogni offrente dovrà aver disposto - in modo che risulti accreditato entro tale termine tassativo - un bonifico irrevocabile sul conto corrente acceso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena - Filiale di Imperia, intestato alla procedura esecutiva "Tribunale di Imperia RGE 125/2022" IBAN IT28Y0103010500000000649429 di un importo (al netto delle spese bancarie) di almeno il 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, e dovrà riportare come causale "Tribunale di Imperia - RGE 125/2022 - versamento cauzione".

Si precisa che, onde consentire il corretto accredito della cauzione sul conto corrente della procedura, il bonifico dovrà essere effettuato con opportuno anticipo. Il mancato tempestivo accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offrente che non avrà diritto ad alcun rimborso delle spese e/o oneri sostenuti.

II) PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Entro le **ore 12.00 del giorno 1 febbraio 2027**, giorno antecedente la data fissata per la vendita, a pena di inefficacia, ogni offerente dovrà provvedere ad inviare telematicamente - tramite il portale http://spazioaste.it - busta elettronica contenente la propria domanda di partecipazione alla gara redatta mediante il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "Invia Offerta" presente all'interno dell'annuncio dettagliato pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati 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 dalla propria casella di posta elettronica certificata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero.

Il Ministero della Giustizia mette a disposizione il "Manuale utente" contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Il Manuale è scaricabile direttamente dalla pagina iniziale del Modulo web ministeriale "Offerta telematica" (nonché sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero, nella sezione Documenti, alla voce Portale delle vendite pubbliche).

Le comunicazioni saranno effettuate dal gestore della vendita all'indirizzo di posta elettronica indicato all'invio dell'offerta.

Per ogni domanda dovrà essere assolta previamente l'imposta di bollo di € 16,00 mediante versamento con le modalità previste sul sito https://pst.giustizia.it, salvo esenzioni previste per legge.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il suddetto termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offrente, pertanto non saranno accettati reclami se, per qualsiasi motivo, le attività sopra descritte non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e 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, pertanto una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che verranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

III) CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA
All'interno della busta elettronica dovranno essere inseriti i seguenti documenti:
1) Domanda per offerta senza incanto rispetto alla quale deve essere stata assolta l'imposta di bollo nella misura di € 16,00 mediante versamento con le modalità previste sul sito https://pst.giustizia.it. La ricevuta del pagamento dovrà essere allegata alla PEC con cui è trasmessa l'offerta.
La domanda dovrà contenere:
a) cognome, nome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, professione, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica ordinaria e certificata del soggetto a cui andrà intestato l'immobile, oltre copia del documento di identità valido e del codice fiscale. Si precisa che 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. Si precisa che per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge da escludersi renda, al Professionista delegato, la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. ultimo comma, allegandola già all'offerta.
Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.
Se l'offerta è presentata da una società o da altra 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, con copia del documento di identità valido e del codice fiscale del legale rappresentante della società.
Se l'offerente non appartiene all'Unione Europea dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità.
Se l'offerta è presentata a mezzo di procuratore speciale, si dovrà allegare copia del documento di identità valido e del codice fiscale sia del procuratore che dell'offerente, nonché la procura notarile.
Se l'offerta è presentata a mezzo di procuratore legale (avvocato), ai sensi dell'art. 571 c.p.c., e qualora il procuratore legale (avvocato) abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 c.p.c., questi dovrà dichiarare al Professionista Delegato, nei 3 giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, con data di rilascio non successiva alla vendita. In difetto, l'aggiudicazione si perfezionerà direttamente in capo al procuratore legale. Entro il medesimo termine la persona per la quale è stata presentata l'offerta dovrà far pervenire al Professionista delegato copia dei propri documenti anagrafici.
In caso di creditore rimasto assegnatario a favore di un terzo, questi dovrà dichiarare al Professionista delegato, nei 5 giorni dall'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 i poteri e le autorizzazioni eventualmente necessari, il tutto con data non successiva alla vendita. 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.
b) indicazione della residenza e/o del domicilio: in ogni caso l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel circondario nel quale ha sede il Tribunale di Imperia, in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria dello stesso Tribunale.
c) sintetica descrizione e dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
d) l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto.
e) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese che non potrà essere superiore al termine massimo di 60 giorni dalla data di aggiudicazione. Nel caso in cui sia stato indicato un termine superiore o non ne sia stato indicato alcuno, il versamento dovrà comunque essere effettuato entro 60 giorni dall'aggiudicazione.
f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, degli allegati e dell'ordinanza di vendita.
g) eventuale richiesta di benefici fiscali (quali prima casa e/o prezzo valore) con le relative giustificazioni.

2) Copia della ricevuta di bonifico attestante il versamento della cauzione effettuato sul conto corrente della procedura. Sulla distinta di pagamento dovrà figurare il numero di CRO o altro numero identificativo. 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.

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto 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.
Il PRESENTATORE è colui che compila, sottoscrive e invia l'offerta.
Pertanto:
- Se l'offerente intende partecipare personalmente (e quindi offerente e presentatore coincidono) dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria. Pertanto dovrà essere munito di firma digitale e indirizzo pec.
- Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore, dovrà incaricare un avvocato di presentare l'offerta e questi dovrà essere munito di procura speciale. La procura speciale dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- Se più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente si distinguono due ipotesi:
a) uno degli offerenti provvede a firmare ed inviare l'offerta. In tal 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 si avvalgono di un presentatore e pertanto devono rilasciare procura speciale redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata all'avvocato presentatore ai sensi dell'art. 571 c.p.c. al fine di compilare, firmare e trasmettere l'offerta telematica.

ESAME DELLE OFFERTE

Il **giorno 2 febbraio 2027 ore 11.00**, con la presenza virtuale degli offerenti, si procederà all'apertura delle buste elettroniche pervenute al sottoscritto Professionista delegato alla vendita per il tramite del portale www.spazioaste.it e all'esame delle offerte, individuando quelle valide ed efficaci.
Coloro che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.spazioaste.it, seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso.
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 telematica, all'indirizzo di posta elettronica certificata usato per inviare l'offerta, le credenziali per accedere al portale www.spazioaste.it ed un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

MODALITA' DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

1) IN CASO DI ASSENZA DI OFFERTE VALIDE: qualora non siano state depositate offerte valide e neppure istanze di assegnazione da parte dei creditori, si chiuderà l'asta in vista, se ne ricorrono i presupposti, dell'emissione di un nuovo avviso di vendita in conformità a quanto disposto nell'ordinanza di delega;

2) IN CASO DI UNICA OFFERTA VALIDA:

1. Se in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta;
2. Se in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al 75% del prezzo base, ma inferiore al predetto prezzo base, si provvederà come segue:
   - qualora specifiche e concrete circostanze (in ogni caso da indicarsi espressamente nel verbale) consentano di ritenere che sussista una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, il Professionista Delegato alla vendita disporrà, anche in presenza di istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., che si proceda a un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (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 c.p.c. - necessariamente ad un prezzo almeno pari a quello base - il bene gli sarà assegnato;

- qualora non sussistano tali specifiche e concrete circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

3) IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE VALIDE: si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta, con le modalità di seguito indicate.

1. La gara, che si svolgerà con la **modalità telematica della vendita sincrona pura,** avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte e nel corso della stessa ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo. Tra un'offerta e quella successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 2 minuti. Le offerte effettuate dai partecipanti connessi al Portale saranno rese visibili sullo stesso a coloro che partecipano alle operazioni di vendita. La Gara telematica verrà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il suddetto tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima effettuata.
2. Se la gara non ha luogo per mancanza di offerte in aumento degli offerenti, il Professionista delegato alla vendita dispone l'aggiudicazione a favore di colui che ha proposto l'offerta più vantaggiosa. Nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che prevede il versamento del saldo nel più breve tempo possibile ovvero, in subordine, quella a cui sia allegata la cauzione di maggiore entità.
   Qualora non sia possibile individuare l'offerta più vantaggiosa, si procederà all'aggiudicazione a colui che avrà depositato l'offerta per primo, precisando che per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna.
3. Quando all'esito della gara tra gli offerenti ovvero nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa oppure la prima sia al pari del prezzo base d'asta, il bene è senz'altro aggiudicato.
4. Se l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa oppure la prima, sia inferiore al prezzo base si procederà come segue:

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

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta esaminate le offerte telematiche, della istanza di assegnazione se presente, a mezzo chat/email.

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

Le cauzioni versate dai soggetti risultati non aggiudicatari verranno restituite dal gestore utilizzando il medesimo codice IBAN da cui è pervenuto l'accredito.

SALDO DEL PREZZO, DEGLI ONERI TRIBUTARI, DELLE SPESE E DEI COMPENSI AL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e gli oneri tributari necessari per il trasferimento (che la società preposta comunicherà all'aggiudicatario entro 15 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è quello indicato nell'offerta o, nel caso in cui il termine non sia stato indicato dall'offerente o sia stato indicato nella misura maggiore di 60 giorni, comunque entro 60 giorni dall'aggiudicazione.
Gli oneri fiscali e tributari derivanti dalla vendita del bene (imposta di registro, ipotecaria, catastale, ecc.) saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere depositati nello stesso termine ed unitamente al saldo prezzo così come le spese ed i compensi spettanti al Professionista delegato alla vendita (per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli) nella misura di legge. Sarà cura del Professionista delegato comunicare all'aggiudicatario tempestivamente, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo nonché le modalità con cui farlo.
Nel termine previsto per il versamento dovrà essere trasmessa al Professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. **Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto comporterà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.**
AI fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

ASSUNZIONE DI DEBITI: L'aggiudicatario e/o assegnatario può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore ai sensi dell'art. 508 c.p.c. Di tale circostanza si farà menzione nel decreto di trasferimento. Nel caso di assunzione del debito il Professionista delegato 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 comma 2 c.p.c.

RICHIESTA DI CONTRATTO BANCARIO DI FINANZIAMENTO: L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante e le somme dovranno essere da questo erogate entro il termine previsto per il saldo del prezzo, direttamente dall'istituto mutuante sul conto corrente della procedura mediante bonifico.
In conformità a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. il Conservatore dei Registri Immobiliari dovrà trascrivere il decreto di trasferimento unitamente all'iscrizione di ipoteca. Di tutto ciò si farà menzione nel decreto di trasferimento.

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

Per partecipare alle aste non è necessario rivolgersi a mediatori e agenzie. L'unico ausiliario della procedura esecutiva è il professionista delegato, al quale è possibile rivolgersi per ogni informazione.

La responsabilità di eventuali errori nella compilazione rimane a carico del soggetto presentatore.

CONDIZIONI GENERALI

Tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e ss. c.p.c. e degli artt. 576 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato avv. Camilla Ruggiero, presso il suo studio in Bordighera, via dei colli 115.

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali; la vendita avverrà a corpo e non a misura, come meglio descritto nella relazione di stima di cui la presentazione dell'offerta vale come implicita dichiarazione di integrale conoscenza e accettazione, con espressa manleva del Professionista delegato da ogni forma di responsabilità. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita avverrà con tutti i diritti, pertinenze, comproprietà, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e/o passive (esistenti anche se non indicate) e con tutte le formalità (iscrizioni, trascrizioni, annotamenti ecc.) pregiudizievoli tranne quelle che saranno cancellate a cura e spese della procedura. A tal fine tutti i partecipanti possono prendere visione della relazione di stima e dei relativi allegati a cui si fa espresso totale riferimento, nulla escluso o eccettuato, facendo presente che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Il trasferimento dei beni avviene allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni anche per quanto riguarda quello attuale dei relativi impianti. In relazione a quanto disposto dal D.M. 37/2008, in particolare dagli artt. 7 e 13 nonché dall'art. 13 D.lgs. 28/2011 e ai sensi della L.R. Liguria 22/2007 e s.m.i. si precisa che nella procedura esecutiva non si garantisce la conformità degli impianti posti al servizio della consistenza immobiliare oggetto della vendita e di quelli relativi alle parti condominiali e agli enti comuni di cui all'art. 1 del citato D.M. 3772008, alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione, né a quella in oggi vigente non contenendo l'elaborato peritale specifici e precisi riferimenti in merito. Nel decreto di trasferimento si rinuncerà, previo consenso dell'aggiudicatario che manleverà il Professionista delegato e la parte esecutata, ad allegare la documentazione di cui agli artt. 7 e 13 del citato D.M. 37/2008.

La parte aggiudicataria dovrà accollarsi interamente ogni onere di ispezione e di informativa sullo stato degli impianti, nonché ogni spesa di adeguamento alla normativa in materia di sicurezza anche con riguardo a quelli relativi ad eventuali enti

comuni o condominiali e farsi carico di ogni spesa che l'assemblea condominiale deciderà in futuro di sostenere per la conformazione degli impianti condominiali in materia di sicurezza. La parte aggiudicataria dovrà farsi interamente carico dei rischi per l'incolumità delle persone e dei danni alle cose che possono derivare dall'assenza di conformità degli impianti rispetto alla normativa in materia di sicurezza.

Per ogni ulteriore dettaglio relativo all'immobile ed alle sue pertinenze, si rimanda alla Perizia redatta dall'Esperto nominato dal Tribunale, reperibile sul sito internet del Tribunale stesso.

Alla vendita giudiziaria non si applica la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'eventuale presenza di vizi o difformità, oneri qualsiasi, anche se non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente.

In caso di eventuale 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 cancellate a cura e spese della procedura, salvo diverso avviso.

LOG DELLA VENDITA: tutti i partecipanti alla gara potranno chiedere, entro 20 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, copia della log (trascrizione di tutti gli eventi attinenti alle operazioni di gara) previo pagamento dei diritti di cancelleria previsti.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA: il decreto di trasferimento immobiliare è soggetto a registrazione a spese dell'aggiudicatario.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: è stata regolarmente rilasciata l'Attestazione di Prestazione Energetica n. 07202451558 rilasciata in data 06/11/2024 - **classe G.**
In ogni caso, le parti interessate all'aggiudicazione dei beni pignorati sono espressamente avvertite dal Professionista delegato che, prima della presentazione dell'offerta, dovranno visitare ed ispezionare i beni pignorati al fine di valutare la prestazione energetica degli immobili pignorati (climatizzazione invernale e estiva, acqua calda per usi igienici e sanitari, impianti di illuminazione ecc.) rivolgendosi, se necessario, all'esperto stimatore che ha redatto la relazione di stima. Le parti interessate all'aggiudicazione accettano di voler acquistare quanto pignorato nello stato in cui si trova manlevando il Professionista delegato, la parte esecutata e il creditore procedente da qualsiasi responsabilità al riguardo.

PUBBLICITA': Il presente avviso verrà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet www.tribunale.imperia.it e www.astalegale.net. L'annuncio di vendita sarà pubblicato altresì nella sezione "**vetrina permanente"** a cura di Astalegale.net SpA.

CUSTODE GIUDIZIARIO dell'immobile pignorato è IFIR Ponente s.r.l. con sede a Imperia (IM) via Tommaso Schiva 12, tel. 0183 682138, email: immobiliari@ifirponente.it - visiteimmobili@ifirponente.it a cui è possibile rivolgersi per concordare la visita dell'immobile e per informazioni aggiornate sullo stato (libero/occupato).
Il Custode, ove l'immobile staggito sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, procederà alla sua liberazione con spese a carico della procedura. L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione con spese a carico della procedura, dovrà presentare apposita istanza al Professionista delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Per maggiori e più dettagliate informazioni, gli interessati potranno rivolgersi al Professionista delegato Avv. Camilla Ruggiero con studio in Bordighera, via dei colli 115, telefono. 0184 716545, email: avvcamillaruggiero@gmail.com

Bordighera, 19.10.2026

Il Professionista delegato

Avv. Camilla Ruggiero