

TRIBUNALE DI IMPERIA

Procedura Esecutiva RGE Imm. 71/2024

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Martina BADANO

AVVISO DI FISSAZIONE VENDITA

INTEGRALMENTE TELEMATICA SINCRONA DI IMMOBILI SENZA INCANTO

LA PROFESSIONISTA DELEGATA

Avv. Roberta Rebaudo con Studio in Via Roma 41 a Sanremo (IM)

Vista l'Ordinanza di delega del G.E. Martina Badano del 11/12/2025 comunicata il 11/12/2025 -
Visti gli artt. 591 bis, 570, 571 e 576 c.p.c. Visti gli artt. 591 bis, 570, 571 e 576 c.p.c. e l'art. 24 del
D.M. 32/2015

AVVISA

Che gli immobili pignorati oggetto della presente procedura - **RGE Imm. 71/2024**
saranno posti in vendita mediante

ASTA TELEMATICA CON MODALITA' INTEGRALMENTE TELEMATICA SINCRONA

La data dell'Asta è fissata per il giorno 12 GENNAIO 2027 alle ore 16.00. Le offerte di
acquisto dovranno essere presentate, esclusivamente con modalità telematiche, entro le ore 12.00
del giorno 11 GENNAIO 2027.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

- LOTTO UNICO A: *appartamento a VENTIMIGLIA Via Domenico Tempesta 8, frazione Calvo, della superficie commerciale di 90,16 mq . Trattasi di un appartamento al piano primo, con e un magazzino/deposito al piano terra e corti annesse, ubicato in edificio lungo la strada per arrivare alla frazione di Calvo nel comune di Ventimiglia, prima di entrare nel nucleo storico della frazione. L'edificio è plurifamigliare e l'appartamento ha accesso indipendente da una scala esterna utilizzata anche dalla proprietà soprastante. L'alloggio è composto da unico livello che comprende un disimpegno di ingresso, un grande soggiorno con cucina, una camera da letto, un bagno, un ripostiglio e un grande terrazzo sul fronte ovest. All'abitazione è associato un magazzino al piano terra con due accessi indipendenti sempre dalla corte esterna, una piccola porzione di terreno a ridosso del muro di proprietà confinante con la strada, e un piccolo appezzamento di terreno a fronte del fabbricato sulla sponde del torrente. L'appartamento è abitato e ha finiture di tipo ordinario anche se in via di ultimazione lavori riguardanti gli impianti e il controsoffitto del disimpegno di ingresso. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,80 ml.I.*

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE: foglio 40 particella 124 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 735,95 euro, indirizzo catastale: Strada Calvo, piano: 1, intestato a *** e *** per 1/4 in comunione dei beni e *** per 1/2 Coerenze: A nord con terrapieno, a est con terrapieno corte mappale 124 e mappale 128, a sud corte su mappale 124 e ad ovest corte su mappale 124 con scala di accesso; **foglio 40 particella 124 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 34 mq, rendita 112,38 euro, indirizzo catastale: Strada Calvo, piano: Terra, intestato a *** e *** per 1/4 in comunione dei beni e *** per 1/2 Coerenze: A nord con terrapieno, a est con terrapieno corte mappale 124, a sud e ovest corte su mappale 124; **foglio 40 particella 124 sub. 5** (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 235 mq, indirizzo catastale: Via Domenico Tempesta n.8 , piano: T-1, intestato a *** e *** per 1/4 in comunione dei beni e *** per 1/2 Coerenze: A nord: al piano terra con il mappale 1353, terrapieno e subalterno 2, al piano primo con i mappali 49,1353 e terrapieno; A est: con terrapieno sia al piano terra che al piano primo; A sud: al piano terra con Via Tempesta al piano primo con altre unità immobiliare, mappali 128 e 1638; A ovest: al piano terra con Via Tempesta e mappale 125 e al piano primo con altre unità immobiliari. **foglio 40 particella 125** (catasto terreni), qualità/classe pascolo/U, superficie 7, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** e *** per 1/4 in comunione dei beni e *** per 1/2 Coerenze: A nord mappale 1353 e 124, a est mappale 124 , a sud e ovest Via Tempesta; **foglio 40 particella 348** (catasto terreni), qualità/classe Sem.Irr.Arb./3, superficie 30, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a *** e *** per 1/4 in comunione dei beni e *** per 1/2 Coerenze: A nord mappale 349 e via Tempesta, a est via Tempesta, a sud e ovest torrente. L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra,

- PROPRIETA': 1/1 intera proprietà. intestata per quote diverse agli esecutati (per la quota di 1/4 di piena proprietà **** 1/4 di piena proprietà **** 1/2 di piena proprietà ****)

- PROVENIENZA: Il bene oggetto di vendita è pervenuto, dai precedenti proprietari in forza di atto di compravendita (dal 24/03/1999 fino al 20/10/2015), con atto stipulato il 24/03/1999 a firma di Notaio Serraino Lucia ai nn. 8303 di repertorio, trascritto il 29/03/1999 a Sanremo ai nn. 2612/1941. Il titolo è riferito solamente a Beni censiti al foglio 40 del comune di Ventimiglia, catasto fabbricati: particella 124 subalterni 2,3,5 e catasto terreni particelle 125 e 348 sig.ri***-***-*** della nuda proprietà- ***-***- *** diritto di usufrutto + altri per la quota di 1/16 - 1/16 - 2/16 - 2/16 - 2/16, in forza di Atto di compravendita (dal 24/03/1999 fino al 20/10/2015), con atto stipulato il 24/03/1999 a firma di Notaio Serraino Lucia ai nn. 8303 di repertorio, trascritto il 29/03/1999 a Sanremo ai nn. 2612/1941. *Il titolo è riferito solamente a Bene censito al foglio 40 del comune di Ventimiglia, catasto terreni particella 354. *** e *** usufrutto con diritto di accrescimento in regime di comunione dei beni; *** e*

*** in regime di comunione dei beni; altri intestatari: *** (12/144), ***(8/144) - ***(8/144) - ***(8/144) - ***(4/16) - ***(4/16) Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità immobiliare di Sanremo non risultano passaggi di proprietà successivi a quello suindicato.

- PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA (Vedi perizia CTU allegata):

- Pratiche Edilizie:** Licenza edilizia N. EP5485, intestata a ***, per lavori di Costruzione di fabbricato, presentata il 08/04/1969 con il n. 3201 di protocollo, rilasciata il 10/07/1969 con il n. 214 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata. Il titolo è riferito solamente a Fabbricato di cui al Foglio 40 mappale 124 - Concessione edilizia onerosa N. EP5485, intestata a ***, per lavori di Costruzione tetto a due falde in fabbricato, presentata il 20/04/1982 con il n. 126prot. di protocollo, rilasciata il 10/07/1982 con il n. n.d. di protocollo, agibilità non ancora rilasciata. Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare censita al foglio n. 40 del comune di Ventimiglia particella 124 . Risulta presentata una pratica il 07/01/1982 avente stesso oggetto che è stata rigettata. Denuncia lavori art.26 L.47/85 N. EP5485, intestata a ***, per lavori di Opere interne, presentata il 29/05/1999 con il n. 6622 prot. di protocollo, agibilità non ancora rilasciata. Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare censita al foglio n. 40 del comune di Ventimiglia particella 124 subalterno 3 - Comunicazione opere interne ai sensi art.22 L.R.16/2008 N. EP5485, intestata a ***, per lavori di Regolarizzazione opere interne ante 01/01/2005, presentata il 27/03/2015 con il n. 8747 prot. di protocollo, agibilità non ancora rilasciata. Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare censita al foglio n. 40 del comune di Ventimiglia particella 124 subalterno 3 7.2.

- Situazione urbanistica (Vedi perizia CTU allegata):

P.U.C. - Piano urbanistico comunale vigente l'immobile ricade in zona A.CE.agr.10 - Ambito di conservazione agricolo insediabile denominato "di entroterra a destinazione produttivo agricolo". Norme tecniche di attuazione ed indici: Regolato dall'art 21 f delle N.A. del PUC e da strumenti urbanistici sovraordinati. . Il titolo è riferito solamente al Foglio 40 mappale 124, mappale 125(parzialmente) P.U.C. - Piano urbanistico comunale vigente l'immobile ricade in zona Fascia Ripale - area a servizi puntuale e non aggregata in Poli,denominato Verde Ripale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Regolato dall' articolo 24 delle Norme attuative del PUC nei limiti del regime vincolativo di PUC e di strumenti urbanistici sovraordinati. . Il titolo è riferito solamente al Foglio 40 mappale 125(parzialmente), mappale348(parzialmente), mappale 354. P.U.C. - Piano urbanistico comunale vigente l'immobile ricade in zona A.CE.fl.3 - ambito di conservazione non insediabile denominato " di conservazione di alveo fluviale". Norme tecniche di attuazione ed indici: Regolato dall' regolato dall'art 19 g delle Norme attuative del PUC nei limiti del regime vincolativo di PUC e di strumenti urbanistici sovraordinati. . Il titolo è riferito solamente al Foglio 40 mappale348(parzialmente).

- Giudizi di conformità (Vedi perizia CTU allegata):

Per le unità immobiliari oggetto di perizia sono stati riscontrati i seguenti precedenti edilizi: - Il fabbricato, nel suo insieme risulta realizzato mediante Licenza edilizia n. 214 datata 10/07/1969, su una preesistente costruzione antecedente il 1967. Il fabbricato prevedeva la realizzazione di un piano seminterrato e un piano terra (attualmente piano terra e piano primo). - Con concessione onerosa del 10/07/1982 (numero non definibile nel documento) è stato realizzato un sottotetto al fabbricato, di seguito regolarizzato in abitazione dal condono edilizio n.65 del 06/02/1999 (non riguardante l'oggetto di perizia). - Nell'appartamento sono state realizzate opere edilizie interne comunicate tramite art.26 L. 47/1985 in data 26/05/1999 prot. 6622. e con art.22 L.R. 16/08 per opere interne eseguite prima del 01/01/2005 depositata il 27/03/2015 (prot.0008747) ultimo titolo riscontrato e mancante di una finestra nell'elaborato grafico che invece risulta presente e indicata nella pratica precedente. In realtà la pratica edilizia visionata risulta abbastanza confusa e mancante di alcuni elaborati, probabilmente andati perduti, in particolare non risulta chiara la definizione del locale al piano terra adibito a magazzino; ma le foto presenti all'interno di essa denotano la situazione attuale del fabbricato e delle bucatore in facciata delle unità immobiliari. Da segnalare la presenza di un locale adibito a deposito insistente nella corte censita al Foglio 40 mappale 124 con il subalterno 5 (area urbana) posizionato di fronte al secondo ingresso del magazzino a piano terra, lato sud-est completamente privo di licenza e non ultimato. Per tale manufatto è inevitabile la rimozione visto il mancato rispetto dei vincoli e delle distanze dai confini. Non è stato mai rilasciato il certificato di abitabilità del fabbricato, e non sono stati esibiti documenti relativi alla certificazione degli impianti presenti.

- Conformità Edilizia (Vedi perizia CTU allegata):

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni con eliminazione di una tramezza tra disimpegno e soggiorno. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Pratica di Comunicazione inizio lavori asseverata in sanatoria: €.1.200,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare censita al foglio n. 40 del comune di Ventimiglia particella 124 subalterno 3

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di pareti divisorie, con trasformazione del magazzino in due vani anziché tre vani esistenti. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Pratica di Comunicazione Inizio Lavori asseverata in sanatoria: €.1.200,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare censita al foglio n. 40 del comune di Ventimiglia particella 124 subalterno 2

- CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione (non completata) di vano adibito a deposito di attrezzature. L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Demolizione del manufatto valutato a corpo.: €3.000,00 Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare censita al foglio n. 40 del comune di Ventimiglia particella 124 subalterno 5 8.2.

- Conformità Catastale (vedi perizia CTU allegata):

CRITICITA' NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di una finestra nel soggiorno nella planimetria e diversa distribuzione degli spazi interni con eliminazione di una tramezza tra disimpegno e soggiorno. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Variazione catastale della planimetria: €800,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare censita al foglio 40 particella 124 subalterno 3

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni nella planimetria catastale. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Variazione catastale: €800,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare censita al foglio n. 40 del comune di Ventimiglia particella 124 subalterno 2 8.3.

- Conformità urbanistica (Come da perizia CTU allegata):

NESSUNA DIFFORMITÀ

- Corrispondenza dati catastali/Atto (vedi perizia CTU allegata):

NESSUNA DIFFORMITÀ

- OCCUPAZIONE: Il bene **risulta occupato** dai debitori esecutati, il Custode qualora l'immobile sia ancora occupato all'atto dell'aggiudicazione, salvo che non sia stato dispensato dall'aggiudicatario, procederà alla liberazione dello stesso con spese a carico della procedura come indicato nel presente Avviso di vendita.

- PER IL SUDETTO LOTTO, a spese della procedura dovrà essere ordinata la cancellazione di: Iscrizioni :ipoteca volontaria attiva, stipulata il 20/10/2015 a firma di Notaio Teti Maria Rita ai nn. 20598/6736 di repertorio, iscritta il 26/10/2015 a Sanremo ai nn. 8600/1044, a favore di ***, contro *** *** ***derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario. Importo ipoteca: 202500,00. Importo capitale: 135000,00. Durata ipoteca: 25 anni. La formalità è riferita solamente a Beni censiti al foglio 40 del comune di Ventimiglia, catasto fabbricati: particella 124 subalterni 2,3,5 e catasto terreni particelle 125,348 e 354 4.2.2. **Trascrizioni:** pignoramento, stipulata il 10/06/2024 a firma di UNEP c/o Tribunale di Imperia ai nn. 1077 di repertorio, trascritta il 17/07/2024 a Sanremo ai nn. 7225/6118, a favore di *** contro *** - *** - ***, derivante da Atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Beni censiti al foglio 40 del comune di Ventimiglia, catasto fabbricati: particella 124 subalterni 2,3,5 e catasto terreni particelle 125 , 348 e 354;

IL LOTTO UNICO A È POSTO IN VENDITA:

- **Valore base d'asta € 69.846,30 (euro sessantanovemilaottocentoquarantasei/30):**
- **Offerta minima € 52.384,73 (pari almeno al 75% del prezzo posto a base d'asta)**
- **Aumenti minimi (in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art 573 cpc) € 2.000,00 (euro duemila.e zero centesimi).**
- **Fondo cauzionale pari al 10% del prezzo offerto.**

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 71/2024 Imm." – IBAN: IT81H010301050000000679649 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 12 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;

12) 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 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 71/2024 Imm.” – IBAN: IT81H010301050000000679649**, 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.robartarebaudo@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, li 10 settembre 2026

Delegata alla Vendita Avv. Roberta Rebaudo