Studio LEGALE
**Avvocato Alessandro VILLA**
Via Roma 166 - 18038 Sanremo (IM)
Telefono 0184/507501 - Fax 0185/507501
E-mail: regale.villa@gmail.com regale.villa@tin.it
P.E.C. alessandrovilla@pec.avvocatisanremo.it

# TRIBUNALE DI IMPERIA

**Procedura Esecutiva n. 57/2021 (e 65/2021 e 132/2024) R.G.E.**
**Giudice Esecuzione: dott.ssa Martina BADANO**
**AVVISO DI FISSAZIONE VENDITA DI IMMOBILI SENZA INCANTO**

LOTTI 1, 3 e 4

## L'AVVOCATO DELEGATO
## Alessandro VILLA

- Vista l'Ordinanza di Delega del G.E. (dott.ssa Martina BADANO) del 07.07.2025
- Vista la Perizia datata 02.12.2024, l'Integrazione di Perizia datata 01.09.2025 e soprattutto l'ulteriore **INTEGRAZIONE DI PERIZIA datata 29.09.2025** (che sostituisce integralmente le due precedenti perizie), rese tutte agli atti dal C.T.U., geom. Marco MARTINO di Imperia, che si richiamano integralmente;
- Visti gli artt. 591 bis, 571 e 576 C.P.C. nonché l'art. 24 del D.M. 32/2015;



***AVVISA***

che gli immobili pignorati oggetto
della presente procedura verranno posti in

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA'**
**SINCRONA PURA (ossia solo TELEMATICA)**

sul **Portale delle Vendite Pubbliche (PVP)** previo collegamento da remoto sul sito del gestore **www.spazioaste.it** secondo il seguente calendario:

# Martedì 02.02.2027

## LOTTO 01 - ore 16.00: Alloggio

Diritto di piena ed esclusiva proprietà su **Alloggio di recente ristrutturazione articolato su tre piani autonomi** (collegati tra loro con ascensore interno) dotati di ingressi indipendenti, oltre ad area urbana esterna utilizzabile come passaggio, sito in Via E. De Amicis, Frazione Villa Guardia, PONTEDASSIO (IM) ed esattamente:

- **Al piano terreno: piccolo locale**, con soffitto a volte, adibito a lavanderia e locale tecnico (in cui sono collocati gli impianti e l'ascensore)**; Al piano primo: monolocale** con angolo cottura, bagno disimpegnato e ascensore. L'ingresso è situato a nord e coperto da porticato in pietra gravato da servitù di passaggio; **Al piano secondo appartamento** composto da soggiorno-cucina, una dispensa, una camera, un bagno e un ripostiglio e ascensore;

***Censito al Catasto Fabbricati*** del Comune di Pontedassio (IM) (Cod. Catastale G840):

- ✓ Foglio 2 particella 80 sub. 3, graffata alla particella 79 sub. 13 e alla particella 81 sub. 7 (al suo interno è presente il vano ascensore B.C.N.C. sub. 10); Sezione urbana: VG; Categoria A/3; Classe 3; Consistenza: 3,5 vani; Superficie Catastale 77 mq; Rendita Euro 162,68; Indirizzo catastale: Via De Amicis n.2, piano: 1-2.
  Confini: Via Edmondo De Amicis; Mapp. 79 (altre U.I.U); Mapp. 78; Mapp. 80 (altra U.I.U); Mapp. 81 (altra U.I.U) Fatti salvi, in ogni caso, meglio descritti e/o diversi confini
- ✓ Foglio 2 particella 80 sub. 2; Sezione urbana VG; Categoria F/1; Consistenza 38 mq; Rendita Euro = = ; Indirizzo catastale: Via De Amicis snc, piano: 1;
  Confini: Mapp. 81; Mapp. 80; Mapp. 78; Mapp. 301 e B (Chiesa). Fatti salvi, in ogni caso, meglio descritti e/o diversi confini
- ✓ Foglio 2 particella 79 sub. 14, graffata alla particella al mapp. 81 sub. 8 (al suo interno è presente il vano ascensore B.C.N.C. sub. 10); Sezione urbana VG; Categoria A/3; Classe 3; Consistenza 2,5 vani; Superficie Catastale 50 mq; Rendita Euro 116,20; Indirizzo catastale: Via De Amicis n. 4, piano: 1;
  Confini: Via Edmondo De Amicis; Mapp. 79 (altra U.I.U); Mapp. 80 (altra U.I.U.) e Mapp. 81 (altra U.I.U). Fatti salvi, in ogni caso, meglio descritti e/o diversi confini
- ✓ Foglio 2 particella 81 sub. 10; Sezione urbana VG; indirizzo catastale: Via E. De Amicis SNC; piano: T-1-2. Trattasi di "Bene Comune non Censibile" (ascensore) comune ai Beni: Fg. 2 Mapp. 81, Sub. 9, Mapp. 81 Sub. 7 e Mapp. 79 Sub. 14. N.B.: Detto subalterno non è presente nell'elenco dei beni pignorati ma è parte integrante dell'intero fabbricato
- ✓ Foglio 2 particella 81 sub. 9; Sezione urbana VG; Categoria C/2; Classe 3; Consistenza 9 mq; Superficie Catastale 17 mq.; Rendita Euro 10,69; Indirizzo catastale: via De Amicis, piano: T, (Locale censito come magazzino, ma di fatto è un accessorio diretto delle sovrastanti unità immobiliari, al suo interno è presente il vano ascensore B.C.N.C. Sub. 10)

Confini: Via Edmondo De Amicis; Mapp. 81 (altra U.I.U.); Mapp. 80 (altra U.I.U); Mapp.81 (altra U.I.U.). Fatti salvi, in ogni caso, meglio descritti e/o diversi confini

- ✓ Foglio 2 particella 81 sub. 4, sezione urbana VG, categoria F/1, consistenza 5 mq, ind.zzo catastale: via E. De Amicis SNC piano T.

  Confini: Via Edmondo De Amicis S.n.c; Mapp. 81 (altra U.I.U); Mapp. 80 e Mapp. B (chiesa); Scalinata scoperta gravata da servitù di passo. Fatti salvi, in ogni caso, meglio descritti e/o diversi confini

***Occupazione***: Alla data del sopralluogo del CTU l'immobile risultava occupato dal debitore.

**ATTENZIONE**: E' stata rilevata la seguente difformità edilizio-catastale: realizzazione di parete divisoria per creare angolo di cottura all'interno della particella C.U. Pontedassio (IM) Sez. VG Foglio 2 Particella 79 Sub. 14 graffata alla Particella 81 Sub. 8 (monolocale al piano primo). **L'immobile risulta, pertanto, non conforme sotto il profilo Edilizio e Catastale, ma regolarizzabile.**

**Si rimanda comunque a quanto indicato nella perizia tecnica in atti.**

**MENZIONI URBANISTICHE**: dalla perizia del C.T.U. depositata agli atti - alla quale si fa riferimento e rinvio recettizio per ulteriori notizie - l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato nel 1942 e successivamente ristrutturato nel 2016 in forza dei seguenti titoli:

- **Permesso di Costruire N. 4024,** intestato ad ……*omissis*….. per lavori di riqualificazione fabbricato, presentato il 26.06.2008 con il nr. 4024 di protocollo
- **Permesso di Costruire n. 4013**, intestato a ……*omissis*…..*,* per lavori di riqualificazione fabbricato, presentato il 04.06.2012 con il n. 4013 protocollo
- **SCIA n. 5380** intestata a ……*omissis*….. per lavori di Opere Interne, presentata il 29.07.2014 con il nr. 5380 di protocollo
- **SCIA nr. 8047** intestata a ……*omissis*….. per lavori di modifica vano ripostiglio, taglio solaio, inserimento pedana elevatrice e opere strutturali, presentata il 14.11.2014 con il nr. 8047 di protocollo (rispetto a detta pratica non risulta formalizzata la fine lavori e non risulta certificata l'agibilità).
- **Certificato Agibilità n. 215** intestato a ……*omissis*….. per lavori di riqualificazione fabbricato presentata il 18.11.2015 con il nr. 8170 di protocollo, agibilità del 17.02.2016 con il nr. 215 di protocollo.

**Situazione Urbanistica**

PUC vigente, in forza di delibera redatto ai sensi dell'art. 38 comma 7 della L.R. 36/1997 e s.m., l'immobile ricade in zona NaVG-Ma: Ambiti di conservazione dei nuclei storici soggetti a regime di mantenimento. Norme tecniche di attuazione ed indici : art. 61 N.T.A. La zona Urbanistica è ricompresa nell'unità Territoriale Elementare n. 3 (U.T.E. 3), cui appartengono Villa Viani e Villa Guardia.

Sono state rilevate le seguenti difformità Urbanistiche/Edilizie e Catastali:

- Realizzazione di parete divisoria per creare angolo di cottura all'interno della particella C.U. Pontedassio (IM) Sez. VG Foglio 2 Particella 79 Sub. 14 graffata alla Particella 81 Sub. 8 (monolocale al piano primo).

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

**REGIME FISCALE**: La vendita risulta assoggettata al pagamento dell'Imposta di Registro, oltre alle altre imposte previste per legge;

**VINCOLI:** Si richiama la C.T.U. in atti.

**PREZZO DI VENDITA SENZA INCANTO**



**Prezzo base:** **€ 112.599,15**
(Eurocentododicimilacinquecentonovantanove/quindici)
**Prezzo minimo:** **€ 84.449,36**
(Euroottantaquattromilaquattrocentoquarantanove/trentasei)
**Aumenti minimi** (in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): **€ 3.000,00** (tremila/zerozero)
**Cauzione**: pari al 10% del prezzo offerto

# LOTTO 03 - ore 17.00: CANTINA

Diritto di piena ed esclusiva proprietà di vecchio magazzino ubicato al piano terreno di fabbricato sito Via E. De Amicis SNC, Frazione Villa Guardia, PONTEDASSIO (IM) ed esattamente:

- **Cantina** della superficie catastale di circa 50 mq. realizzata al piano terra di fabbricato costruito in muratura con soffitti a volte e pertanto con altezze variabili avente accesso da porticato e articolata in tre vani comunicanti;

  - ***Censita al Catasto Fabbricati*** del Comune di del Comune di Pontedassio (IM) (Cod. Catastale G840) Sezione Urbana VG: Foglio 2, Particella 118, Sub 2; Categoria: C/2; Classe 2, Consistenza 63 mq; Rendita Euro 51,65; Indirizzo Catastale Via De Amicis SNC piano T-1

- **Confini**: Mapp. 113; Mapp. 115; Mapp. 122 e Mapp. 118 (altra U.I.U) Fatti salvi, in ogni caso, meglio descritti e/o diversi confini.
- ***Occupazione***: alla data del sopralluogo del CTU l'immobile risultava occupato dal debitore.

**ATTENZIONE**: E' stata rilevata la seguente difformità catastale:

- Errato inserimento dei dati di altezza piano. **L'immobile risulta, pertanto, non conforme sotto il profilo Catastale, ma regolarizzabile.**

**Si rimanda comunque a quanto indicato nella perizia tecnica in atti.**

**MENZIONI URBANISTICHE**: dalla perizia del C.T.U. depositata agli atti - alla quale si fa riferimento e rinvio recettizio per ulteriori notizie - l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato nel 1942. Risulta inoltre essere stato richiesto
Permesso di Costruire nr. = = intestato a *……omissis…..* per opere di riqualificazione del fabbricato con cambio di destinazione d'uso del piano primo, presentata il 26.06.2008 con il n. 4023 di protocollo. Pratica mai formalizzata e senza rilascio di titolo.

**Situazione Urbanistica**: PUC vigente, in forza di delibera redatto ai sensi dell'ar. 38 comma 7 della L.R. 36/1997 e s.m., l'immobile ricade in zona NaVG-Ma: Ambiti di conservazione dei nuclei storici soggetti a regime di mantenimento. Norme tecniche di attuazione ed indici : art. 61 N.T.A. La zona Urbanistica è ricompresa nell'unità Territoriale Elementare n. 3 (U.T.E. 3), cui appartengono Villa Viani e Villa Guardia.



E' stata rilevata la seguente difformità Catastali:

- Errato inserimento dei dati di altezza piano. L'immobile risulta pertanto non conforme ma regolarizzabile

In base alla C.T.U. in atti l'immobile risulta conforme sotto l'aspetto Edilizio, Urbanistico e Catastale non evidenziandosi difformità.

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

**REGIME FISCALE**: La vendita è assoggettata al pagamento dell'Imposta di Registro oltre alle altre imposte previste per legge;

**VINCOLI:** Si richiama la C.T.U. in atti.

**PREZZO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**Prezzo base:** **€ 20.081,25**
(Euroventimilaottantuno/venticinque)
**Prezzo minimo:** **€ 15.060,93**
(Euroquindicimilazerosassanta/novantatre)
**Aumenti minimi** (in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): **€ 1.000,00** (mille/zerozero)
**Cauzione**: pari al 10% del prezzo offerto

# LOTTO 04 - ore 18.00: Alloggio

Diritto di piena ed esclusiva proprietà su Alloggio sito in Via E. De Amicis snc, Frazione Villa Guardia, PONTEDASSIO (IM) piano primo e terra ed esattamente

- **Alloggio** composto da tre vani posti al piano primo del fabbricato (posto a livello strada) con accesso diretto dalla strada nonché - mediante scala esterna con smonto su ballatoio comunicante - dalla corte laterale sottostante cui si accede a locale accessorio posto al piano terra.

  - ***Censito al Catasto Fabbricati*** del Comune di del Comune di Pontedassio (IM) (Cod. Catastale G840): Foglio 2 Particella 118 sub. 3 graffata alla Particella 177 Sezione Urbana VG; Categoria A/4; Classe 2; Consistenza 4 vani; Superficie Catastale 69 mq. (totale escluse aree scoperte 65 mq); Rendita Euro 107,42, Indirizzo Catastale: Via De Amicis Piano T-1
  - ***Confini:*** Via Edmondo De Amicis ; Mapp. 113; Mapp. 115; Mapp. 122 e Mapp. 118 (altre U.I.U.) Fatti salvi, in ogni caso, meglio descritti e/o diversi confini .
  - ***Occupazione*:** al momento del sopralluogo del CTU l'immobile risultava libero.



**MENZIONI URBANISTICHE**: dalla perizia del C.T.U. depositata agli atti - alla quale si fa riferimento e rinvio recettizio per ulteriori notizie - l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato nel 1942. Risulta essere stato richiesto:
**Permesso di Costruire:** nr. = = intestato a *……omissis…..* per opere di riqualificazione del fabbricato con cambio di destinazione d'uso del piano primo, presentata il 26.06.2008 con il n. 4023 di protocollo. Pratica mai formalizzata e senza rilascio di titolo.

**Situazione Urbanistica**
PUC vigente, in forza di delibera redatto ai sensi dell'ar. 38 comma 7 della L.R. 36/1997 e s.m., l'immobile ricade in zona NaVG-Ma: Ambiti di conservazione dei nuclei storici soggetti a regime di mantenimento. Norme tecniche di attuazione ed indici : art. 61 N.T.A. La zona Urbanistica è

ricompresa nell'unità Territoriale Elementare n. 3 (U.T.E. 3), cui appartengono Villa Viani e Villa Guardia.

In base alla C.T.U. in atti l'immobile risulta conforme sotto l'aspetto Edilizio, Urbanistico e Catastale non evidenziandosi difformità.

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

**REGIME FISCALE**: La vendita è assoggettata al pagamento dell'Imposta di Registro oltre alle altre imposte previste per legge.

**VINCOLI:** Si richiama la C.T.U. in atti.

## PREZZO DI VENDITA SENZA INCANTO



**Prezzo base:** **€ 27.295,67**
(Euroventisettemiladuecentonovantacinque/sessantasette)
**Prezzo minimo:** **€ 20.471,75**
(Euroventimilaquattrocentosettantuno/settantacinque)
**Aumenti minimi** (in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): **€ 1.000,00** (mille/zerozero)
**Cauzione**: pari al 10% del prezzo offerto

*•* *•*
• • •

**Custode** dei beni pignorati ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c. è stato nominato IVG **IFIR PONENTE SRL** con sede in Via Tommaso Schiva 12, 18100 Imperia (IM), il cui recapito telefonico è **0183/682138** - immobiliari@ifirponente.it. Quanti fossero intenzionati a visitare gli immobili dovranno prendere contatto diretto con il Custode. Il custode, su istanza dell'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. Maggiori informazioni anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, potranno essere fornite dalla Cancelleria del

Tribunale.

*.* *.*
\. \. \.

Quanti fossero interessati potranno partecipare alla predetta vendita, esclusivamente attraverso collegamento telematico (c.d. "*modalità digitale*"), seguendo le indicazioni di seguito riportate:

## ISTRUZIONI PER LA PARTECIPAZIONE

### "Modalità digitale" con Domanda Telematica

**Almeno sette giorni prima di quello fissato per la vendita** ogni offerente dovrà provvedere tassativamente a **disporre bonifico irrevocabile** sul Conto Corrente acceso presso Istituto Monte dei Paschi di Siena Filiale di Imperia , intestato a "R.E. 57/2021" **IBAN IT 52 H 01030 10500 000000 622941** **di un importo** (al netto delle spese bancarie) **pari almeno al 10% del prezzo offerto per il Lotto** della presente procedura alla cui Asta intenda partecipare. Nella causale dell'ordine di bonifico dovranno essere precisati la dicitura "*versamento cauzione*", l'indicazione del numero del Lotto per il quale si partecipa e i dati anagrafici. Il mancato accredito del bonifico entro il giorno precedente l'asta determinerà la nullità dell'offerta e l'offerente non avrà diritto ad alcun rimborso delle spese e/o oneri sostenuti. La copia contabile dell'ordine di bonifico dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta, la quale dovrà essere depositata nel termine di seguito indicato.

**Entro le ore 12.00 del giorno precedente quello fissato per l'asta** (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) **ogni offerente dovrà provvedere ad inoltrare in via telematica all'indirizzo PEC del Ministero** offertapvp.dgsia@giustiziacert.it - per il tramite del portale del gestore www.spazioaste.it - **busta elettronica contenente la propria domanda di partecipazione alla gara** mediante il modulo Web ministeriale "*Offerta Telematica*" accessibile tramite apposita funzione "I*nvia Offerta*" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it.

Per le modalità di compilazione dell'offerta si rimanda alle indicazioni riportate nel "Manuale Utente" che si trova all'interno del portale www.spazioaste.it nonché sul portale

nazionale delle vendite pubbliche https://pvp.giustizia.it/pvp

**Predisposizione ed invio dell'offerta**

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di "*posta elettronica certificata per la vendita telematica*" del soggetto che presenta l'offerta. In mancanza di tale apposita PEC per la vendita telematica l'offerta dovrà essere firmata digitalmente prima dell'invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero.
Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.
Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta
Per ogni domanda dovrà essere stata previamente assolta l'imposta di bollo di € 16,00 mediante versamento con Modello F24 (Codice tributo 1533) ovvero mediante Modello F23 ( Codice tributo 456T ) ovvero con le modalità alternative offerte dal portale. In ogni caso all'offerta dovrà essere alleata la ricevuta di pagamento dell'imposta di bollo.
Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.
Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.
Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato alla Vendita all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e nell'area messaggi personale disponibile sul portale.
**Le offerte presentate sono IRREVOCABILI**. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.



**Versamento della cauzione**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla presente procedura le cui coordinate

sono indicate nella precedente sezione.
Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato nel termine indicato sempre nella precedente sezione. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. 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 dell'offerta.
Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "*Versamento Cauzione*" i dati anagrafici dell'ordinante ed il Lotto a cui il bonifico si riferisce. In caso di partecipazione all'Asta per più Lotti si dovranno eseguire bonifici distinti per ogni Lotto.
La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

## CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte di acquisto sono:
1) **irrevocabili**, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c;
2) **inefficaci** se pervengono oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, 3° c.p.c., e/o se sono inferiori di oltre un quarto al prezzo determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. o se gli offerenti non prestano cauzione con le modalità stabilite dal presente avviso ovvero in misura inferiore al 10% (diecipercento) del prezzo offerto.



**All'interno della busta elettronica dovranno essere inseriti i documenti di seguito indicati:**

## - A -

**Apposita domanda per offerta senza incanto** rispetto alla quale deve essere stata assolta l'imposta di bollo nella misura di € 16.00 mediante versamento con modello F23 utilizzando come Codice Ufficio 9BX, Codice Territoriale E290, Anno l'anno della presente procedura, numero il numero della presente procedura, Codice Tributo 456T (Imposta di Bollo)

**Tale domanda dovrà contenere necessariamente**:
- le generalità anagrafiche complete dell'offerente (persona fisica) o i dati societari (in caso di persona giuridica); se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- il codice fiscale ( + la partita IVA se soggetto IVA );
- in caso di soggetto non appartenente all'Unione Europea dovrà essere allegata copia del Permesso di

Soggiorno in corso di validità qualora lo stesso costituisca presupposto per l'acquisto di beni immobili nel territorio italiano;

- l'indicazione dello stato civile e, per i coniugati, il regime patrimoniale (in caso di comunione legale dei beni occorrerà indicare i corrispondenti dati anagrafici del coniuge). 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;

l'indicazione della residenza anagrafica e l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno effettuate mediante deposito in Cancelleria), la professione, un recapito telefonico ed in indirizzo di posta elettronica ordinaria e certificata;

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

Offerta per lotti alternativi tra loro: Qualora la vendita riguardi contemporaneamente più beni omogenei tra loro divisi in Lotti separati (ad esempio più box, più posti auto, più cantine, etc. etc.) che vengono staggiti contemporaneamente con lo stesso avviso di vendita (anche se in giorni differenti), l'offerente - *intenzionato ad acquistare indifferentemente un lotto od un altro della stessa tipologia (ad esempio il box Lotto 1 o il box Lotto 2 o il box Lotto 3)* - pur dovendo presentare separate offerte telematiche per ogni lotto per il quale intende concorrere in via alternativa, potrà provvedere al deposito di un solo deposito cauzionale (corrispondente al 10% del prezzo più alto offerto per uno dei Lotti per i quali si intende concorrere in via alternativa). I Lotti saranno chiamati secondo l'ordine indicato nell'avviso di vendita e l'offerente diventerà aggiudicatario del primo lotto per il quale risulterà vincitore dell'asta senza possibilità di partecipare all'asta per i lotti successivi (ad esempio nel caso volesse acquistare alternativamente il Lotti 1, o il Lotto 2 o il Lotto 3 dovrà presentare tre distinte offerte telematiche ed una sola cauzione. Se in esito alla gara per il Lotto 1 l'offerente non risultasse esserne aggiudicatario, la cauzione verrà trasferita sull'offerta per il Lotto 2. Se dovesse aggiudicarsi il Lotto 2 (sia in esito ad una gara con altri offerenti, sia nell'ipotesi fosse risultato essere l'unico offerente per quel Lotto) l'offerente non potrà più partecipare alla gara per il Lotto 3. L'offerente dovrà inserire nella busta telematica una propria **dichiarazione sottoscritta** manifestando nella stessa la propria volontà di aggiudicarsi, secondo l'ordine progressivo di gara, indifferentemente uno dei vari Lotti

staggiti rispetto ai quali dichiara di partecipare in forma alternativa. Qualora l'offerente volesse, invece, acquistare più Lotti dovranno essere presentate tante offerte, corredate ciascuna dalla relativa cauzione, per quanti sono i Lotti per i quali intende partecipare all'asta.

- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto (c.d. "prezzo minimo d'asta") al "prezzo base d'asta" indicato nel presente avviso di vendita;
- Il termine entro il quale l'offerente intende, in caso di aggiudicazione, versare il saldo del prezzo e delle spese e/o oneri accessori. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a giorni 60 (sessanta), ovvero non sia stato indicato alcun termine **il versamento del saldo del prezzo e delle spese e/o oneri accessori dovrà essere comunque eseguito entro giorni 60 (sessata) dall'aggiudicazione** ;
- la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'eventuale richiesta di benefici fiscali con le relative motivazioni.

**- B -**

**In caso di persona fisica** si dovrà allegare copia del documento di identità valido e codice fiscale dell'offerente; In caso di persona fisica che offra oltre che per sé e anche per altra persona (con cui – in caso di aggiudicazione - cointestare l'immobile) dovrà essere allegata procura speciale rilasciata da detta persona.
In caso di minore di età l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e si dovrà allegare la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare;
In caso di persona non appartenente all'Unione Europea dovrà essere allegato copia del permesso di soggiorno in corso di validità.



**In caso di persona giuridica** si dovrà allegare **certificato di vigenza** camerale aggiornato, copia documento di identità valido e del codice fiscale del legale rappresentante della società medesima (offerente) munito dei necessari poteri previsti dall'atto costitutivo o dallo statuto, copia della visura camerale e copia dell'atto costitutivo;

In caso di **offerta depositata** a mezzo di procuratore speciale si dovrà allegare copia del documento di identità valido del procuratore, copia del documento di identità valido e codice fiscale dell'offerente, nonché procura notarile dell'offerente al procuratore speciale;

In caso di **offerta formulata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.** a mezzo

di procuratore legale (avvocato), il procuratore legale dovrà spendere immediatamente il nome del proprio mandante (allegando direttamente all'offerta la procura notarile conferitagli dal mandante) ovvero dichiarare in offerta di agire per persona da nominare e quindi, entro tre giorni dall'eventuale aggiudicazione, depositare in cancelleria (mediante deposito sul PCT) la dichiarazione di cui all'art. 583 c.p.c. contenente le generalità complete (ivi incluse quelle del coniuge se coniugato in regime di comunione dei beni) e copia dei documenti di identità della persona per la quale l'offerta è stata formulata, nonché la **procura speciale notarile** conferita al procuratore legale (avvocato) in data non successiva alla vendita stessa. In difetto l'aggiudicazione si perfezionerà direttamente in capo al procuratore legale. Entro il medesimo termine di cui sopra la persona per la quale è stata presentata l'offerta dovrà far pervenire al Delegato alla Vendita la richiesta di applicazione degli eventuali benefici fiscali.

In ogni caso l'offerente, ai sensi dell'art. 174 R.D. 18.12.1941, dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel circondario nel quale ha sede il Tribunale competente, in mancanza le comunicazioni gli potranno essere fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Imperia.



**- C-**

**Distinta del Bonifico** (documentazione attestante il versamento / copia contabile ) dell'importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, (da imputarsi a titolo di cauzione) eseguito sul conto corrente della procedura nel termine sopraindicato. Sulla distinta dovrà figurare il numero di CRO o altro numero identificativo bancario.

**- D -**

Ricevuta del pagamento (Modello F23 o F24 e/o altro) dell'imposta di bollo di € 16,00 per ogni domanda di partecipazione alla vendita.

*.*.*

**Assistenza**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Presso il Tribunale di Imperia, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, è aperto dalle ore 09.00 alle ore 12.00 dal lunedì al venerdì (festivi esclusi) uno Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il quale è possibile ricevere:

- assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica;

- supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica.

* * *

## SVOLGIMENTO DELL'ASTA SENZA INCANTO SINCRONA PURA

Alle udienze fissate secondo il calendario sopraindicato per l'esame delle offerte**,** mediante collegamento in remoto al portale delle vendite pubbliche **www.spazioaste.it** si procederà - alla presenza virtuale degli offerenti digitali - all'apertura delle "buste telematiche" depositate con le modalità di cui alle precedenti istruzioni e pervenute al sottoscrivente Delegato alla Vendita per il tramite del portale http://www.spazioaste.it

Verranno, quindi, individuate le offerte valide ed efficaci e si procederà come di seguito indicato:

**Modalità della vendita sincrona pura**

Non sono ammesse offerte analogiche (ossia cartacee) che non potranno, in nessun caso, essere accettate dal Delegato alla vendita.
Quanti avranno formulato correttamente 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 a tutti gli offerenti mediante il portale. Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il Portale invierà a coloro che hanno presentato offerta in via telematica ed all'indirizzo PEC utilizzato per inviare l'offerta, le credenziali per accedere al Portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.



La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

- **In caso di assenza di offerte valide:**
  Qualora non siano state depositate nemmeno istanze di assegnazione da parte dei creditori, si chiuderà l'asta in vista, se ne ricorrono i presupposti, dell'emissione di un nuovo Avviso di Vendita in conformità a quanto disposto nell'Ordinanza di Delega.

- **<u>In caso di unica offerta valida</u>**:
  **Prezzo offerto pari** (o superiore) **al Prezzo Base**
  Verrà disposta la vendita a favore dell'unico offerente se il prezzo offerto è pari o superiore al Prezzo Base d'asta indicato nel presente avviso di vendita e ciò in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita.
  **Prezzo offerto pari (**o superiore**) al Prezzo Minimo** (ma inferiore al Prezzo Base)
  <u>Nel corso del primo esperimento di vendita</u> se il prezzo offerto è inferiore in misura non superiore ad un quarto del prezzo base d'asta stabilito nel presente avviso (cioè è compreso tra il Prezzo Minimo ed il Prezzo Base d'asta), si opererà come segue:
  - qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra <u>una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore</u>, il Delegato disporrà, **anche in presenza di istanze di assegnazione,** che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e dunque senza incanto e con identico prezzo base);
  - qualora **<u>non</u>** sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene verrà assegnato al creditore;
  - qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene verrà aggiudicato all'unico offerente.

  <u>Nel corso degli esperimenti di vendita successivo al primo</u> se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:
  - qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene verrà assegnato al creditore;
  - qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile il bene verrà aggiudicato all'unico offerente.

- **<u>In caso di pluralità di offerte valide:</u>**
  Si procederà con la Gara tra gli Offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come determinato nel

presente avviso.

La gara, che si svolgerà con **modalità sincrona pura**, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Delegato al termine dell'esame delle offerte a tutti gli offerenti ammessi alla Gara. Tra un'offerta in aumento e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di **2 minuti**. Le offerte in aumento effettuate dai partecipanti presenti innanzi al Delegato saranno riportate nel Portale a cura del Delegato 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 Delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero in subordine, quella a cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, o in ulteriore subordine all'offerta presentata per prima).

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 risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente almeno pari al base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

In caso di aggiudicazione a seguito di Gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc il termine per il deposito del saldo del prezzo sarà, comunque, di 120 giorni ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

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

L'ordine di bonifico in restituzione delle cauzioni versate da coloro che, avendo partecipato all'Asta con modalità telematica, non risulteranno essere aggiudicatari del Lotto, verrà disposto senza ritardo. Si precisa che il deposito cauzionale **è improduttivo di interessi** e che la sua restituzione avverrà mediante bonifico bancario sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria Domanda di partecipazione all'Asta Telematica. I costi di tale bonifico verranno addebitati all'offerente e, quindi, decurtati dalla stessa cauzione

**(*.*.*)**

# CONDIZIONI GENERALI

Tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti, 576 e seguenti del C.P.C., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dall'Avvocato Delegato Alessandro VILLA, presso il suo studio in Sanremo (IM) Via Roma 166 e/o presso la Sala Aste del Tribunale di Imperia ovvero mediante collegamento da remoto al portale delle vendite pubbliche PVP. Tutti i partecipanti alla gara d'asta, entro 20 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, potranno chiedere copia della "log" previo pagamento dei diritti di cancelleria previsti.



**Condizioni della vendita:** Gli immobili sono posti in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano (a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo) e come descritti nella PERIZIA del CTU (di cui tutti i partecipanti all'asta per il solo fatto di aver presentato la domanda dichiarano implicitamente di aver preso visione), con tutti i diritti, pertinenze, comproprietà, accessioni, le servitù attive e/o passive esistenti, anche se non indicate, con tutte le formalità (iscrizioni, trascrizioni, annotamenti, ecc.) pregiudizievoli risultanti dal fascicolo d'ufficio, di cui gli interessati possono e debbono prendere visione diretta sul portale delle vendite pubbliche e al quale si fa espresso totale riferimento e rinvio ricettizio, nulla escluso od eccettuato, facendo presente che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
Trattandosi di vendita forzata la medesima **non è soggetta** all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e tantomeno **alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità**, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di - a titolo esemplificativo e non tassativo - eventuali vizi, mancanza di

qualità o difformità della cosa venduta, impianti assenti e/o non a norma, vizi urbanistici e/o edilizi, spese e/o oneri di qualsiasi genere ivi compresi – sempre a titolo di esempio - quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario e a spese della procedura.
Le altre formalità (a titolo esemplificativo e non tassativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale, sequestri) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal Giudice dell'Esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario. In caso di mancanza di continuità delle trascrizioni, essa potrà essere sanata a cura e spese del soggetto aggiudicatario.
La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.
A carico dell'aggiudicatario, così come previsto dal D.M. 227/2015 sarà posta la quota del 50% relativa al compenso (oltre alle spese generali in misura del 10%) del Delegato alla Vendita per l'attività di trascrizione della proprietà nonché la quota del 100% dell'Imposta di Registrazione e/o IVA, e dell'imposta ipotecaria e catastale.
Il decreto di trasferimento sarà emesso solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo ivi compresa la quota parte del compenso sopraindicato e di tutti gli oneri tributari a carico dell'aggiudicatario.



**Assunzione di debiti**: L'aggiudicatario e/o assegnatario può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore ai sensi dell'art. 508 c.p.c.. Di tale circostanza si farà menzione nel decreto di trasferimento. Nel caso di assunzione del debito il Delegato alla vendita provvederà a limitare il versamento alla parte del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti secondo quanto

stabilito dall'art. 585 secondo comma c.p.c.;

**Richiesta ex art 41 T.U.B**. Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646 richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 nr. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo del 10 settembre 1993 n. 385 (c.d. "mutuo fondiario"), il creditore fondiario (a condizione che abbia formulato apposita istanza non oltre l'udienza ex art. 569 cpc ed abbia depositato nota riepilogativa del proprio credito entro il termine di venti giorni dall'aggiudicazione), potrà richiedere ex art. 41 T.U.B. che l'aggiudicatario, nei limiti indicati dal delegato alla vendita, versi direttamente all'Istituto mutuante nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi accessori e spese di procedura. L'eventuale somma residua sarà versata come meglio indicato alla successiva voce "Saldo Prezzo";

**Richiesta di contratto bancario di finanziamento**: qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo del prezzo intenda fare ricorso ad un contratto (bancario) di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, **nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere indicato il nominativo dell'istituto mutuante**. Entro il termine previsto per il saldo del prezzo le somme dovranno essere state erogate dall'Istituto mutuante e versate direttamente con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura. L'aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare al Delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. In conformità a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. il Conservatore dei Registri Immobiliari trascriverà il decreto di trasferimento unitamente all'iscrizione di ipoteca. Di tutto ciò verrà fatta menzione nel decreto di trasferimento. In caso di revoca dell'aggiudicazione e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta scritta con atto ritualmente depositato in Cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravi di spese di procedura;



**Cauzione**: le somme depositate per cauzione saranno rimborsate al termine della gara agli aventi diritto non aggiudicatari. In caso di inadempimento totale o solo parziale delle formalità di cui al presente avviso, il Delegato alla Vendita, previo provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, tratterrà la titolo di multa ai sensi degli articoli

574 u.c. e 587 c.p.c.;

**Saldo del prezzo, delle spese 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, così come verrà indicato dal Delegato alla vendita

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 (sessanta) giorni, il versamento del saldo del prezzo dovrà essere, comunque, effettuato **entro 60 giorni dall'aggiudicazione**.
Unitamente al saldo del prezzo dovranno essere depositati gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene [imposta di registro, I.V.A. (se dovuta), ipotecaria, catastale, etc. etc.] nonché i compensi spettanti al Delegato alla Vendita (per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e cancellazione delle formalità pregiudizievoli). Sarà cura del Delegato alla vendita comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'importo di quanto dovuto. A tal fine l'aggiudicatario dovrà indicare al Professionista Delegato un numero di telefono per un contatto diretto oltre alla casella di posta elettronica certificata sulla quale verranno indirizzate le comunicazioni inerenti alla presente procedura. L'aggiudicatario dovrà, inoltre, anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.
Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (a titolo di saldo del prezzo, di oneri e/o compensi e/o spese accessorie) comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione;



**Attestato di prestazione energetica –** Se e per quanto possa occorrere, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 come modificato dal D. Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311, nonché della LEGGE REGIONALE LIGURIA N 22 DEL 29 MAGGIO 2007 come modificata dalla LEGGE REGIONE LIGURIA n. 14 del 06 giugno 2008, le parti, interessate all'aggiudicazione dei beni pignorati, sono espressamente avvertite dall'Avvocato delegato che dovranno, **prima della presentazione dell'offerta:**

a) visitare ed ispezionare i beni pignorati, al fine di valutare la prestazione energetica di quanto pignorato (climatizzazione invernale, climatizzazione estiva, acqua calda per usi igienici e sanitari, impianti di illuminazione artificiale, ecc.),

rivolgendosi, se del caso, al C.T.U. che ha redatto la perizia di stima;

b) accettare di voler acquistare quanto pignorato nello stato in cui ora si trova e, pertanto, di assumere a proprio carico gli oneri eventualmente necessari ed utili al rilascio dell' **Attestato di Prestazione Energetica;**

c) manlevare l'Avvocato Delegato, la parte esecutata ed il creditore procedente da qualsiasi responsabilità a riguardo.

**Custode** del bene pignorato ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c. è stato nominato Istituto di Vendite Giudiziarie "**IFIR PONENTE SRL"** con sede in Via Tommaso Schiva 12, 18100 Imperia (IM) il cui recapito telefonico è 0183/682138 - immobiliari@ifirponente.it. Il custode, a meno 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.
Maggiori informazioni anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, potranno essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale.



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

- **pubblicazione** di estratto sul **PORTALE delle VENDITE PUBBLICHE (P.V.P.)** almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, nonché
- su **"Newspaper Aste – Tribunale Imperia"** nonché sul Social Media Marketing
- **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
- **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. 27.06.2005 n. 83 convertito con modificazioni dalla legge 06.08.2015 nr. 132 divenuta obbligatoria a partire della 20.02.2018 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 Vendite Pubbliche (P.V.P.)

SI PRECISA CHE LA VENDITA FORZATA NON E' SOGGETTA ALLE NORME CONCERNENTI LA GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITA'. TUTTI GLI IMMOBILI SONO POSTI IN VENDITA NELLE CONDIZIONI DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVANO COME MEGLIO DESCRITTO NELLA PERIZIA DI STIMA DI CUI LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA VALE COME IMPLICITA DICHIARAZIONE DI INTEGRALE CONOSCENZA ED ACCETTAZIONE, CON ESPRESSA MANLEVA DELL'AVVOCATO DELEGATO ALLA VENDITA DA OGNI FORMA DI RESPONSABILITA'.

*.*.*

## NOTA BENE

Per maggiori e più dettagliate informazioni, gli interessati potranno rivolgersi allo Studio dell'Avvocato Delegato Alessandro VILLA di Sanremo (IM), Via Roma n. 166, piano primo, (Telefono e Fax 0184-507501) aperto nei giorni **di Martedì e Giovedì dalle ore 16,00 alle 18:00.**

Sanremo (IM) 06.10.2026

**L' AVVOCATO DELEGATO**
**Alessandro VILLA**



Firmato digitalmente da

**ALESSANDRO VILLA**

CN = ALESSANDRO VILLA
T = AVVOCATO
SerialNumber = TINIT-VLLLSN66H14D969E
C = IT