

# TRIBUNALE DI IMPERIA

N. 81/2021 R.G.E.

## AVVISO DI VENDITA QUARTA ASTA

Il Professionista delegato Avv. Luciano LEONE  
con studio in San Remo, Corso Garibaldi n. 131, tel. 0184-504565

Vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.sa Badano in data 14 febbraio 2024;  
Visto il provvedimento del G.E. Dott.ssa Badano in data 9 aprile 2025;  
Vista la "Disciplina delle vendite - contenuto della delega al professionista", così come integrata dagli ordini di servizio del 27 novembre 2019 e dell'11 dicembre 2024 del G.E. Dott.sa Badano;  
Visti gli ordini di servizio del 12 marzo 2020 e del 16 giugno 2020 del G.E. Dott.sa Badano;  
Visto l'articolo 591 bis C.P.C. e seguenti

### AVVISA

che il **9 SETTEMBRE 2026 alle ore 15,30** si terrà l'udienza per l'apertura delle buste telematiche, la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti per la **vendita senza incanto con modalità sincrona pura** degli immobili di cui al **LOTTO UNO** infra descritti.

**TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: entro le ore 12 dell'8 settembre 2026.**

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, entro le ore 12 (dodici) del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto, e potranno essere presentate **solo** in "**via telematica**" con le modalità infra descritte. Qualora tale data cada in un giorno festivo, ovvero di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le 12 (dodici) del giorno immediatamente precedente.

==.==.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

### LOTTO UNO

#### IN COMUNE DI IMPERIA:

**a) in Frazione Montegrazie: proprietà piena** su terreno agricolo della superficie catastale di mq. 1800 (milleottocento), gerbido, privo di coltivazioni e di allacci idrici in funzione, con muri in pietra a secco in parte crollati, accessibile con mezzi agricoli tramite stradina in terra battuta interpodereale su fondi limitrofi.

A confini (come da estratti di mappa agli atti della procedura): mappali 173, 399, 1273, 392, tutti del Foglio 5.

Al Catasto Terreni del Comune di Imperia: **Sezione di Montegrazie (E290F), Foglio 5 mappale 1274** (ex 393/parte), pascolo, classe 2, mq. 1800, r.d. Euro 1,67, r.a. Euro 0,74.

Si evidenzia che, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica agli atti della procedura, su detto mappale esiste il vincolo previsto dagli ultimi due commi dell'art. 9 della Legge 1° marzo 1975 n. 47, come aggiunti con D.L. 30 settembre 1993 n. 332, convertito in Legge 29 ottobre 1993 n. 428 così come modificato dall'art. 10 della Legge 353 del 21 novembre 2000.

Inoltre l'originario mappale 393 risulta gravato da vincolo di non ulteriore inedificabilità a favore del Comune di Imperia come da atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Notaio Cristiano Lavezzari, già alla residenza di Imperia, in data 27 giugno 2000, Repertorio n. 30044, debitamente registrato, trascritto ad Imperia il 21 luglio 2000 ai numeri 2746/2070.

**b) in Frazione Moltedo: quota di comproprietà in ragione di 1/2 (un mezzo)** su terreni agricoli della superficie catastale complessiva di mq. 3041 (tremilaquarantuno), con uliveti in stato di abbandono e con crescita di vegetazione spontanea.

A confini (come da estratto di mappa agli atti della procedura):

- il mappale 41 con terreni in Comune di Vasia, mappali 40, 36 e 42 tutti del Foglio 1 del Comune di Imperia, e strada;

- i mappali 60 e 63 sono contigui e confinano nel loro complesso con strada e mappali 62, 61, 59, 81, 65 e 64, tutti del Foglio 1.

Al Catasto Terreni del Comune di Imperia: **Sezione di Moltedo (E290E), Foglio 1 mappali:**

**41**, seminativo irriguo, classe U, mq. 744, r.d. Euro 6,34, r.a. Euro 5,38;

**60**, uliveto, classe 3, mq. 1797, r.d. Euro 6,03, r.a. Euro 5,57;

**63**, uliveto, classe 4, mq. 500, r.d. Euro 0,65, r.a. Euro 1,42.

Si evidenzia che, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica agli atti della procedura, sul mappale 41, per circa il 67,7%, esiste il vincolo previsto dagli ultimi due commi dell'art. 9 della Legge 1° marzo 1975 n. 47, come aggiunti con D.L. 30 settembre 1993 n. 332, convertito in Legge 29 ottobre 1993 n. 428 così come modificato dall'art. 10 della Legge 353 del 21 novembre 2000.

**c) in Frazione Caramagna: quota di comproprietà in ragione di 1/2 (un mezzo)** su reliquati stradali interposti da strada comunale denominata Strada Comunale Ramone, aventi accessibilità diretta pedonale essendo a lato strada, incolti, privi di impianti e non idonei alla coltivazione in quanto impervi. La loro consistenza è in totale di mq. 198 (centonovantotto).

A confini (come dalla relazione peritale): in unico corpo da nord ed in senso orario, con mappali 1653, 488, 1654, 1656, 1140 (strada) e 1139 (strada), tutti del Foglio 4.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Imperia: **Sezione di Caramagna (E290B), Foglio 4 mappali:**

**1652** (già 484/a), pascolo, classe U, mq. 142, r.d. Euro 0,11, r.a. Euro 0,07;

**1657** (già 838/f), pascolo classe U, mq. 56, r.d. Euro 0,04, r.a. Euro 0,03.

Si evidenzia che dall'atto di acquisto di detti mappali autenticato dal Notaio Giovanni Saguato, già alla residenza di Imperia, in data 18 ottobre 2007, Repertorio n. 134.376, Raccolta n. 23.160, registrato ad Imperia il 26 ottobre 2007 al n. 4153 ed ivi trascritto il 29 ottobre 2007 ai numeri 6899/4824, risulta quanto segue: "Il venditore si riserva la residua cubatura ancora di spettanza (o che potesse in futuro spettare), dei mappali in contratto, dandosi atto che il mappale 838 di mq. 213 da cui è stato stralciato il mappale 1657, oggetto di vendita, è già stato asservito ad altra costruzione per 205,80 mq e stralciato di mq. 7,20 per tracciato PRG come da atto notaio MARCO RE di Imperia in data 6.4.2007 al n. 54210 di repertorio, registrato ad Imperia il 19 aprile 2007 al n. 1068 1T."

Come risulta dalla relazione peritale:

- i terreni di cui alla lettera a) sono compresi in zona agricola (EE del vigente PRGC) e sono liberi e non oggetto di contratti locativi in corso;

- i terreni di cui alla lettera b) sono compresi in zona agricola (EE del vigente PRGC) e sono liberi e non oggetto di contratti locativi in corso;

- i terreni di cui alla lettera c) sono compresi in zona residenziale di espansione con ristrutturazione ambientale (CRA del vigente PRGC) e in parte in zona satura residenziale (BS) e sono liberi e non oggetto di contratti locativi in corso;

- i terreni di cui alla lettera b) sono stati oggetto di progetto edilizio presentato al Comune di Imperia per la costruzione di annesso rustico. Il progetto ha ottenuto la preventiva Autorizzazione

Paesaggistica Ambientale con provvedimento n. 177/2011 del 14 giugno 2011 ed il Permesso di Costruire n. 37/18 del 31 gennaio 2012; ed è stata presentata comunicazione di inizio lavori il 12 marzo 2012, ma come verificato dal perito sul posto l'attività edilizia come sopra autorizzata non ha mai avuto inizio e secondo norma del DPR 380/2001 art. 11 sono ampiamente decaduti i termini di efficacia dei provvedimenti edilizi sopra citati ed è altresì spirato il termine di efficacia per la prosecuzione (anzi inizio) dei lavori;

- i medesimi terreni di cui alla lettera b) sono stati oggetto di asservimento urbanistico come da atto a rogito Notaio Marco Saguato di Imperia in data 16 settembre 2011, Repertorio n. 4665, Raccolta n. 3427, registrato ad Imperia il 3 ottobre 2011 al n. 3533 ed ivi trascritto il 4 ottobre 2011 ai numeri 4895/3762, per la realizzazione del succitato rustico, non realizzato e mai iniziato.

**VINCOLI:** la relazione peritale evidenzia unicamente il succitato atto di asservimento, peraltro relativo ad intervento non realizzato e mai iniziato, mentre risultano anche i vincoli innanzi indicati.

**PREZZO BASE:** Euro 11.569,08

**OFFERTA MINIMA:** Euro 8.676,81

**CAUZIONE:** 10% del prezzo offerto

**AUMENTI MINIMI:** in caso di gara tra gli offerenti: Euro 1.000,00

Il tutto così come meglio risulta dalla perizia alla quale si fa espresso riferimento, nonché dagli atti trascritti che debbono qui intendersi richiamati, fatto particolare riferimento alle servitù ivi indicate.

In ogni caso le notizie di cui sopra sono solo indicative e per la relativa completezza si fa riferimento alla relazione del C.T.U. di cui si deve prendere visione, disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sui siti internet: [www.tribunale.imperia.it](http://www.tribunale.imperia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) ferma restando la pubblicità sul Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche (PVP) prevista dall'art. 161 quater disp. att. Cpc.

=.=.=.=.=.

**CUSTODE:** del bene pignorato ai sensi degli artt. 559 e 560 cpc è la Società "Istituto di Vendite Giudiziarie – Ifir Ponente srl", con sede in Sanremo, Via Pietro Agosti n. 62, telefono e fax: 0184-501499 – PEC [ifirponente@pec.ifirponente.it](mailto:ifirponente@pec.ifirponente.it) e Ufficio Immobiliare – Via XXV Aprile n. 130 – Imperia – tel. 0183-682138 e-mail: [immobiliari@ifirponente.it](mailto:immobiliari@ifirponente.it).

=.=.=.=.=.

## DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

### Modalità di presentazione dell'offerta

1) Come da disposizioni del G.E. la vendita si terrà in **modalità telematica sincrona pura. Non sono quindi ammesse offerte cartacee.** Le offerte di acquisto in bollo digitale dovranno essere presentate entro la data e l'ora sopra indicate e potranno essere presentate **solo in via telematica** mediante il modulo ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

2) l'offerta **in via telematica** deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "Invia Offerta" presente all'interno dell'annuncio dettagliato pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un 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. Il Ministero della Giustizia mette a disposizione il "Manuale utente" contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Il Manuale è scaricabile direttamente dalla pagina iniziale del Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" (nonché sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'interno della sezione Documenti, sotto la voce "Portale delle vendite Pubbliche"). Per ogni domanda dovrà essere stata previamente assolta l'imposta di bollo digitale di € 16,00.

**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, è consigliabile che il soggetto che presenta l'offerta inizi il processo di 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.

**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](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattando il call-center al numero 848780013 dalle ore 9.30 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).

**Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa, a pena di inammissibilità, deve essere allegata procura speciale notarile rilasciata dagli altri offerenti al sottoscrittore dell'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., inserendola negli allegati 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 altra persona giuridica, dovrà essere inserito negli allegati dell'offerta il certificato della Camera di Commercio in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società o della diversa persona giuridica ed i poteri conferiti all'offerente.

I dati del coniuge, nell'ipotesi di regime di comunione legale dei beni, così come l'autorizzazione del Giudice Tutelare, nel caso in cui l'offerente sia minorenne, e il certificato della Camera di Commercio, in caso di offerta da parte di persona giuridica, dovranno essere inseriti come "allegati" alla PEC di cui sopra.

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

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, come da offerta minima sopra indicata;

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

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, degli allegati e dell'ordinanza di vendita, anch'essa da allegare alla PEC;

4) All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta telematica, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, la copia della ricevuta del bonifico bancario effettuato sul conto corrente della procedura intestato a "Tribunale di Imperia R.G.E. 81/2021", avente il seguente IBAN: IT58Q0103010500000000628816, **per un importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

**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.**

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

**Il mancato accredito del bonifico** sul conto indicato, entro il termine per la presentazione delle offerte, **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 cpc.**

### **Svolgimento della vendita**

1. Le buste telematiche saranno aperte, dal professionista delegato nel giorno e nell'ora indicate nel presente avviso di vendita.

I partecipanti si collegheranno al **portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)** seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso.

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

2. **Il professionista delegato provvederà a dichiarare nulle/inefficaci/inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questo avviso.**

3. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

#### **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 dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel

termine di **2 minuti** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nel presente avviso di vendita.

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.

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 l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto anzitutto del prezzo offerto ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'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 all'aggiudicazione a colui che avrà depositato l'offerta per primo.**

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa ovvero quella 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 è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art. 588 cpc, il bene è aggiudicato al miglior offerente ovvero all'offerta più vantaggiosa ovvero all'offerta depositata per prima.

4. 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.

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

6. Si precisa che **al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale** e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

7. Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega o nei successivi provvedimenti del G.E.

8. Tutti i partecipanti alla gara d'asta potranno, entro 20 (venti) giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, chiedere copia del log (trascrizione di tutti gli eventi attinenti alle operazioni di gara) previo pagamento dei diritti di cancelleria previsti.

### **Termini per il saldo del prezzo**

In caso di aggiudicazione, il termine per il deposito del saldo del prezzo e di tutte le spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 60 (sessanta) giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

### **Offerta per persona da nominare**

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, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

### Assegnazione al creditore in favore del terzo

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo **dovrà dichiarare al delegato, nei 5 (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.

### Disposizioni relative al pagamento del prezzo e degli oneri accessori

1. Salvo quanto disposto al punto successivo, il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e le spese nella misura indicata dal professionista delegato dovranno essere versati **entro il termine massimo di giorni 60 (sessanta) dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta**, mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva innanzi indicato.

2. 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 acceso dalla Cancelleria, la quota parte pari al 15 %.**

Il professionista delegato 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 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 acceso dalla Cancelleria.

3. 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 lo dovrà dichiarare indicando l'istituto di credito mutuante. Detta dichiarazione dovrà essere inserita come "allegato" alla PEC.

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 corrente di pertinenza della procedura esecutiva.

Conformemente a quanto previsto **dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c.** nel Decreto di Trasferimento (predisposto in bozza dal professionista delegato) 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 Euro\*\*\*\*\* 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 previsto dall'art. 585 cpc 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 senza aggravio di spese per la procedura.

4. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari e spese conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. n. 227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità

pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto nella misura indicata dal professionista delegato (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 disp.att.cpc.**

### **Disposizioni funzionali alle verifiche antiriciclaggio**

1. Ai sensi dell'art. 585, ultimo comma c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

2. Se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa o resa in maniera incompleta la dichiarazione di cui all'art. 585, quarto comma c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione).

3. Se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, quarto comma c.p.c., il professionista delegato alleggerà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, quarto comma c.p.c.

Si precisa che la vendita sconterà le normali imposte di registro, ipotecaria e catastale.

### **Disciplina della PUBBLICITA' delle vendite delegate**

Del presente avviso, ai sensi dell'art. 490 cpc, dal delegato verrà data pubblica notizia mediante:

- **pubblicazione** dell'avviso di vendita integrale, della relazione di stima (e degli allegati), sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- **inserimento** almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul sito [www.tribunale.imperia.it](http://www.tribunale.imperia.it) e sul portale nazionale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima (e degli allegati) redatta ai sensi dell'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del cpc;

- **pubblicazione** almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte dell'avviso di vendita per estratto indicante i dati che possono interessare il pubblico, unitamente e cumulativamente ad altre procedure, sulla rivista digitale "Newspaper Aste", nonché sul Social Media Marketing, di un avviso contenente le informazioni essenziali relative alla presente vendita senza incanto.

Il delegato provvederà agli adempimenti pubblicitari previsti dagli artt. 490 e 570 c.p.c. avvalendosi della società "ASTALEGALE.NET S.p.a.", incaricata del servizio di pubblicità delle vendite immobiliari in base alla Convenzione conclusa con il Tribunale e rinnovata in data 6 aprile 2017 per la durata di tre anni e della pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche. Sono fatte salve eventuali modifiche e successive proroghe a detta convenzione.

L'onere di anticipazione del fondo spese per i suddetti servizi di pubblicità immobiliare è posto a carico del CREDITORE PROCEDENTE, il quale è pertanto tenuto a versare il corrispondente fondo spese (si veda il "dettaglio servizi" di cui alla Convenzione) in tempo utile per consentire la pubblicazione dell'avviso di vendita sui siti e sulle riviste indicate.

Precisandosi che, come da ordine di servizio del G.E. in data 19 febbraio 2019, se entro la data fissata nell'invito al creditore a saldare i prezzi di pubblicità, il creditore non provvederà al bonifico sul conto indicato da Astalegale delle somme richieste, il gestore delle vendite notizierà il delegato che dovrà restituire al G.E. il fascicolo per l'estinzione ex art. 631 bis cpc senza che lo stesso in autonomia conceda ulteriori termini.

#### **RENDE NOTO**

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- b) che la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- c) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se 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;
- d) che 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 DPR 6 giugno 2001 n. 380 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- e) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, salvo diverso avviso;
- f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- g) che, visto l'art. 570 cpc, maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque ne abbia interesse;
- h) che, come indicato nel succitato ordine di servizio del G.E., tutti gli adempimenti del processo esecutivo sono soggetti alla sospensione feriale ex art. 1 L. 7/10/1969 n. 742.

#### **AVVERTE**

- a) che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis cpc, il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere per una sola volta il processo fino a 24 mesi su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto.
- b) qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 cpc.. Tale consenso deve essere manifestato in modo espresso ed in forma scritta al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara.

**Per maggiori informazioni su stato occupazionale, eventuali contratti di locazione in essere, spese condominiali ecc., nonché per appuntamenti per visitare gli immobili, gli interessati potranno rivolgersi al custode: "ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE – IFIR PONENTE SRL", pec: [ifirponente@pec.ifirponente.it](mailto:ifirponente@pec.ifirponente.it) e Ufficio Immobiliare – Via XXV Aprile n. 130 – Imperia – tel. 0183-682138 e-mail: [immobiliari@ifirponente.it](mailto:immobiliari@ifirponente.it).**

Sanremo, li 29 aprile 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
Avv. Luciano Leone

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luciano Leone', written over the printed name.