

**TRIBUNALE DI IMPERIA**  
**Procedura Esecutiva RGE 16/2024 RGE**  
**Giudice esecuzione: dott.ssa Martina Badano**

**AVVISO DI VENDITA IN MODALITA' SINCRONA PURA**

Il professionista delegato Avv. Azzurra Valfrè,  
-Vista l'ordinanza di delega del 14.4.2025, comunicata in pari data;  
-Visti gli artt. 591 bis cpc e seguenti, nonché gli artt. 570, 571 e 576 cpc;  
-Visto l'art. 24 del DM 32/2015;  
-Vista la perizia del Geom. Domenico Ferrero

**AVVISA**

Che l'immobile oggetto della presente procedura verrà posto in vendita senza incanto mediante  
**ASTA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA PURA** il giorno  
**8 SETTEMBRE 2026 ORE 16:30**

con le modalità e le tempistiche di seguito indicate.

\*\*\*\*\*

Termine per la presentazione delle offerte in forma telematica: **7 SETTEMBRE 2026 , alle ore 12.00**

\*\*\*\*\*

**Prezzo Base della Vendita: € 18.014,05#**  
**Offerta Minima: € 13.510,54#**  
**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto**  
**Aumenti minimi in caso di gara tra gli offerenti: € 1.000,00**

\*\*\*\*\*

**Diritto di piena ed esclusiva proprietà** sul seguente immobile ubicato in Cosio Di Arroscia, Via Palestro 10

**LOTTO UNICO**

- A) Diritto di piena proprietà su appartamento sito in Cosio Di Arroscia, Via Palestro 10, così costituito:  
Alloggio, sub.1: in piano rialzato: atrio, soggiorno, cucina e due vani scale; in piano primo: due camere e un locale servizio igienico; in piano S1: un locale. Il tutto per una superficie lorda di mq 90,00 c.a.  
Cantina, sub 2: in piano S/-1 unico vano della superficie lorda mq 28.

**Identificazione catastale:**

1. Foglio 33, part. 586, sub. 1, (catasto fabbricati), cl. 4, cons. vani 5,5, cat. A/3, sup. cat. tot. 90 mq, totale aree scoperte 90 mq, Rendita euro 164,75;
2. Foglio 33, part. 586, sub. 2, (catasto fabbricati), cl. U, cons. 28 mq, sup. cat. 28 mq, cat. C/2, rendita euro 23,14;

**DESCRIZIONE:** I beni sono ubicati in zona centrale in una area residenziale, le zone limitrofe si trovano in area agricola (il più importante centro limitrofo è il Comune di Pieve di Teco).

L'alloggio è posto al piano rialzato rispetto a via Palestro ed è così composto: al piano rialzato è presente un soggiorno, con angolo cottura, sala e due vani scale, una per l'accesso al piano primo e una per l'accesso al piano seminterrato. Al piano primo sono presenti una camera da letto e un locale ad uso servizio igienico. Al piano seminterrato insiste un locale con finestre su corte e passaggio comune. Trattasi di vetusta costruzione ante 1967, ristrutturato internamente negli anni 1983/1984 con modalità parzialmente difformi dal progetto e dalla concessione edilizia n. 1/1983 del 22.1.1983. Per ulteriori e più dettagliate informazioni si rimanda al contenuto della perizia.

Si precisa che in perizia è indicata erroneamente la rendita catastale del fabbricato F. 33, part. 586, sub. 2, in euro 23,34, mentre nella visura catastale risulta una rendita di euro 23,14.

Inoltre si precisa che l'indirizzo catastale degli immobili risulta in Via Palestro 11 mentre il civico corretto è il 10.

**OCCUPAZIONE:** Il bene, come risulta dalla perizia, risulta occupato con contratto di comodato, registrato e scaduto, e pertanto occupato senza alcun titolo.

**VINCOLI E ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO:** nessuno

**MENZIONI URBANISTICHE E PRATICHE EDILIZIE:** Il bene presenta difformità dal progetto di cui alla Concessione Edilizia n. 1/1983 nella distribuzione intera dei vani; a piano seminterrato il locale cantina è unità autonoma. L'agibilità non è stata ancora rilasciata.

Tali difformità urbanistiche sono regolarizzabili con la presentazione di una SCIA.

**GIUDIZI DI CONFORMITA':** Conformità edilizia: **nessuna difformità;**

Conformità catastale: l'immobile risulta **conforme.**

Conformità urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione, alloggio, presenta difformità dal progetto di cui alla concessione edilizia n. 1/1983 nella distribuzione intera dei vani; a piano seminterrato il locale cantina è unità autonoma. Tali difformità urbanistiche sono regolarizzabili con la presentazione di una SCIA. L'immobile quindi risulta **non conforme ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione: Redazione SCIA in sanatoria: oneri professionali euro 1.000,00; sanzione amministrativa euro: 1.000,00. Totale euro 2.000,00.

Conformità dati catastali /atto: **nessuna difformità.**

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA:** APE acquisito; n. 0720254479; Classe energetica G.

\*\*\*\*\*

**CUSTODE:** del bene pignorato è nominato custode l'Istituto Vendite Giudiziarie "IFIR PONENTE s.r.l." di Imperia, 18100, via Tommaso Schiva 12, tel. 0183.682138, , email immobiliari@ifirponente.it - visiteimmobili@ifirponente.it.

\*\*\*\*\*

### **DISCIPLINA dell'ASTA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA PURA**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate entro la data e l'ora indicata 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)

Chiunque è ammesso a partecipare alla vendita ad eccezione del debitore.

## **Offerta in modalità telematica:**

Ogni offerente dovrà provvedere ad inoltrare **in via telematica** – per il tramite del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), sul quale dovrà essersi preventivamente registrato – **busta elettronica** contenente la propria domanda di partecipazione alla gara.

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 [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

In particolare, il soggetto interessato deve cliccare sulla voce “Registrati” presente sulla barra di navigazione, compilare tutti i campi presenti nella videata di registrazione, cliccare il pulsante “Accetta condizioni e crea utenza”, confermare l’utenza attraverso il link che riceverà per e-mail alla casella di posta elettronica indicata in fase di registrazione. Una volta registrato l’utente potrà accedere al portale cliccando sulla voce “Accedi” presente sulla barra di navigazione inserendo username e password negli appositi campi.

L’utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

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.

I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l’invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura. E’ onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell’indirizzo e-mail.

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”).

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato e pertanto è consigliabile che il soggetto che presenta l’offerta telematica 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 PEC per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta.

**Assistenza per la presentazione dell’offerta telematica:** 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 848 780 013 dalle ore 9 alle ore 13 e dalle ore 14 alle ore 17 dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.

**CAUZIONE:** L’offerente deve disporre un bonifico irrevocabile sul conto corrente acceso presso Istituto Monte dei Paschi di Siena filiale di Imperia intestato a **Tribunale di Imperia - RGE 16/2024 IBAN: IT 97 Z 01030 105 0000 0000 673867** di un importo (al netto delle spese

bancarie) pari almeno al 10% del prezzo offerto per ciascun lotto della presente procedura alla cui asta l'offerente intenda partecipare, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto. Nella causale dell'ordine di bonifico dovranno essere precisati la dicitura "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. Il mancato accredito effettivo del bonifico nel suindicato termine 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 indicato. Dopo il termine della gara, i bonifici verranno restituiti al netto degli oneri bancari a coloro che non si sono resi aggiudicatari.

All'interno della busta elettronica dovranno essere inseriti i seguenti documenti:

a)-offerta per la quale deve essere assolta l'imposta di bollo nella misura di € 16,00 tramite il portale [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it), selezionando "pagamento del bollo digitale", specificando le generalità dell'offerente, il prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al "prezzo base d'asta" indicato nel presente avviso di vendita (offerta minima); l'indicazione dei lotti; il termine entro il quale l'offerente intende, in caso di aggiudicazione, versare il saldo del prezzo e delle spese e/o oneri accessori; la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, degli allegati e dell'ordinanza di vendita;

b)-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.

c)-Ricevuta del pagamento dell'imposta di bollo di € 16,00= per ogni domanda di partecipazione alla vendita.

\*\*\*\*\*

In ogni caso, le offerte dovranno specificare:

-qualora l'offerente sia persona fisica: 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 (si precisa che per escludere il ben 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 e si dovrà allegare copia del provvedimento del Giudice Tutelare.

-qualora l'offerente sia una persona giuridica, si dovrà allegare un certificato di vigenza camerale aggiornato e in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società o della diversa persona giuridica ed i necessari poteri al rappresentante legale dell'offerente, oltre copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale rappresentante della società medesima;

-in caso di offerta 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;

-in caso di offerta a mezzo di procuratore legale (Avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c e qualora il procuratore legale (avvocato) abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 c.p.c. il procuratore dovrà dichiarare al Delegato, entro tre giorni dall'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, con rilascio in data non successiva alla vendita. In difetto l'aggiudicazione si perfezionerà direttamente in capo al procuratore legale. Entro il medesimo termine la persona per la quale è stata presentata l'offerta dovrà far pervenire al Professionista Delegato copia dei propri documenti anagrafici;

-in caso di creditore rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al professionista Delegato alla vendita, nei 5 giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale l'immobile deve essere trasferito, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni, il tutto con data non successiva alla vendita. In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

In ogni caso l'offerente, 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.

Qualora vengano venduti contemporaneamente più beni omogenei tra loro divisi in lotti separati (es: più box, posti auto o più cantine...) l'offerente potrà presentare una sola domanda per tutti i lotti omogenei, dichiarando però di volerne acquistare uno solo. Qualora i beni omogenei avessero valori d'asta differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore d'asta più alto, eventualmente decurtato nella misura di un quarto. In caso di aggiudicazione di uno dei lotti, non sarà obbligatorio l'acquisto degli altri;

Le offerte dovranno evidenziare l'eventuale richiesta di benefici fiscali con le relative motivazioni.

\*\*\*\*\*

Le offerte di acquisto sono:

1)-**irrevocabili**, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 CPC. 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.

2)-**inefficaci** se pervengono oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, 3° CPC e/o se sono inferiori di oltre un quarto al prezzo determinato ai sensi dell'art. 568 CPC o se gli offerenti non prestano cauzione con le modalità stabilite dal presente avviso ovvero in misura inferiore al 10% (dieci percento) del prezzo offerto.

\*\*\*\*\*

Coloro che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale [www.spazioaste.it](http://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.

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](http://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 unica offerta valida.

Qualora il prezzo offerto sia pari a superiore al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita sarà senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

-qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Delegato dispone, 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 non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

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

Nel corso degli esperimenti di vendita successivo al primo 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 è assegnato al creditore:

-qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte valide:

qualora siano proposte più offerte valide di acquisto del medesimo bene, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come determinato nel presente avviso.

La gara - che si svolgerà con 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 Delegato al termine dell'esame delle offerte a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Tra una 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. 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).

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 60 giorni ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a **Tribunale di Imperia RGE 16/2024**

**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 risultano essere aggiudicatari del lotto verrà disposto nei giorni successivi alla vendita: 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 versata.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi del delegato a norma del DM 227/2015 incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento: l'importo di tali oneri sarà comunicato tempestivamente dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato unitamente al deposito della minuta del Decreto di Trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e oneri accessori. Le somme versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e quindi al saldo del prezzo.

**DECADENZA:** In caso di mancato versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori nel termine massimo di 60 gg o nel minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto della procedura, il Giudice dell'esecuzione, cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato, dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

**Dichiarazione antiriciclaggio:** Entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere al delegato, tramite apposita dichiarazione scritta, nell'espressa consapevolezza della responsabilità penale e civile prevista per le dichiarazioni false e mendaci, le informazioni previste dall'art. 22 del D.lsg. n. 231/2007, così come previsto dall'art. 585 c. IV c.p.c. In difetto, la vendita sarà revocata e l'aggiudicatario inadempiente perderà la cauzione, a titolo di multa.

**Log della vendita:** Tutti i partecipanti alla gara potranno, entro 20 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, chiedere copia della Log, corrispondente alla trascrizione di tutti gli eventi attinenti alle operazioni di gara, previo pagamento dei diritti di cancelleria previsti.

**Assunzione di debiti:** l'aggiudicatario 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 se ne darà atto nel decreto di trasferimento e il Professionista Delegato alla vendita provvederà a limitare il versamento alla parte del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione agli altri creditori che potranno risultare capienti secondo quanto stabilito dall'art. 582 comma 2 c.p.c.

**In caso di Richiesta ex art 41 T.U.B.** avanzata dal creditore fondiario, ed espressamente

autorizzata dal Giudice dell'Esecuzione, il Delegato, ricevuto SEMPRE l'intero saldo del prezzo, avrà cura di versare una quota pari fino al 85% del saldo del 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 inferiore a detta percentuale, il professionista verserà solo l'importo precisato dal creditore fondiario, lasciando la differenza sul conto corrente acceso dalla Cancelleria.

**Richiesta di contratto bancario di finanziamento:** qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo del prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile, egli dovrà indicare nella domanda l'istituto di credito mutuante. Nel termine per il saldo prezzo le somme dovranno essere erogate dall'Istituto mutuante mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura. In conformità a quanto disposto dall'art. 585, u.c., c.p.c., il Conservatore dei Registri Immobiliari dovrà trascrivere il Decreto di Trasferimento unitamente all'iscrizione di ipoteca. Di tutto ciò verrà fatta menzione nel decreto di trasferimento e 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 alla iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 cpc, è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. 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.

\*\*\*

L'immobile è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 380/2011) a corpo e non a misura, ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione prezzo e, con tutti i diritti, proprietà, le servitù esistenti, anche se non indicate, e con tutte le formalità pregiudizievoli tranne quelle che verranno cancellate a cura e spese della procedura.

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

La parte aggiudicataria dovrà accollarsi interamente ogni onere di ispezione, di informativa sullo stato degli impianti suddetti, delle spese di adeguamento alla normativa in materia di sicurezza anche con riguardo a quelli relativi ad eventuali enti comuni o condominiali e farsi carico di ogni spesa che l'assemblea deciderà in futuro di sostenere per la conformazione degli impianti condominiali in materia di sicurezza. La parte aggiudicataria dovrà farsi interamente carico dei rischi per l'incolumità delle persone e dei danni alle cose che possono derivare

dall'assenza di conformità degli impianti rispetto alla normativa in materia di sicurezza.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; a titolo esemplificativo e non tassativo, né vizi urbanistici, né di impianti non a norma, né di spese condominiali dell'anno in corso e del precedente non pagate, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo poiché di essi si è tenuto conto nella valutazione dei beni. In caso di eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni essa potrà essere santa a cura e spese del soggetto aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28.2.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6.6.2001 n. 380 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg dalla notifica del Decreto di Trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizione di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

La partecipazione alle vendite non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

\*\*\*\*\*

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

a)-pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche** almeno 45 gg prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

b)-inserimento almeno 45 gg prima 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 della presente ordinanza e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 disp. Att. cpc;

c)-pubblicazione almeno 45 gg prima del termine per la presentazione delle offerte per estratto, unitamente e cumulativamente ad altre procedura sulla rivista free press "Newspaper Aste – Tribunale di Imperia", nonché sui seguenti portali [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) , nonché attraverso la campagna Social Media Marketing di Astalegale.net di un avviso contenente le seguenti informazioni:

I. numero di ruolo della procedura;

II. nome del giudice;

III. nome del professionista delegato con indicazione del suo numero telefonico al fine di consentire le visite all'immobile;

IV. diritto reale posto in vendita (piena proprietà);

V. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc);

VI. comune, se del caso quartiere, ed indirizzo ove è situato l'immobile;

VII. caratteristiche (vani, piano, interno ecc.);

VIII. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);

IX. indicazione del valore d'asta e dell'offerta minima;

X. rilancio minimo nell'ipotesi in cui si debba procedere a gara tra gli offerenti;

XI. termine per la presentazione delle offerte;

XII. data, luogo, ed ora fissata per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara tra gli offerenti;

Il delegato provvederà agli adempimenti pubblicitari previsti dagli art. 490 e 570 avvalendosi della società Astalegale.net SPA. L'onere di anticipazione del fondo spese per i suddetti servizi di pubblicità è posto a carico del creditore procedente.

**NOTA BENE**

Qualora si voglia visitare l'immobile, gli interessati potranno rivolgersi all'Istituto Vendite Giudiziarie Ifir Ponente all'indirizzo mail: [visiteimmobili@ifirponente.it](mailto:visiteimmobili@ifirponente.it)

Per maggiori e più dettagliate informazioni, gli interessati potranno rivolgersi allo studio legale dell'Avvocato Azzurra Valfrè sito in Ventimiglia, Via Roma n. 18 (Tel/Fax. 0184 – 355819, Cell: 348/8972037, e-mail: [azzurra.valfre@gmail.com](mailto:azzurra.valfre@gmail.com)) aperto dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle 12.00 e dalle 16.00 alle ore 19.00.

Ventimiglia, 27.5.2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Azzurra Valfrè