TRIBUNALE ORDINARIO
DI IMPERIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- esaminata la documentazione del procedimento esecutivo **r.g 153/2024 (+ n. 106/2025)**;
- sentite le parti all'udienza del 5.10.2026;
- letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.;
- visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo;

DISPONE

la vendita senza incanto del compendio oggetto di pignoramento, meglio identificato nella relazionedi stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore
al valore d'asta di euro:
lotto unico (Euro 228.475,00) come da perizia integrativa;
ritenuto di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista;
visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.,

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita, da svolgersi con la modalità della vendita:

- ☐ telematica sincrona pura, al professionista avv. Roberto Castelli del Foro di Imperia, che vi provvederà presso il proprio studio professionale/altra postazione idonea.

DETERMINA

in favore del professionista delegato ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15 un acconto sugli onorari di euro 1.000,00 oltre accessori di legge, disponendo che i creditori versino tale somma entro trenta giorni;

DISPONE

Che il creditore procedente o il creditore munito di titolo esecutivo:

1. In aggiunta al predetto acconto, provveda a pagare la somma di euro 60,00 (sessanta/00) + IVA una tantum al fine della attivazione delle credenziali per la piattaforma gestionale GENIUS ESECUZIONI, sulla quale il delegato dovrà operare per assolvere a tutte le attività legate al suo incarico (depositi sul PCT compreso); tale somma verrà richiesta direttamente da ASTALEGALE.NET al creditore indicato dal Delegato al momento dell'acquisto della licenza.
2. In conformità all'ordine di servizio del 19.02.2019, provveda alla corresponsione delle spese per la pubblicità ad ASTALEGALE.NET non appena la stessa provvederà a comunicargli il preventivo vincolante, richiamando qui le disposizioni di seguito dettate al professionista delegato

Che il professionista delegato proceda secondo la seguente modalità:

1. Provveda a depositare entro giorni 5 accettazione di incarico, con il programma AstaLegale Delegati (Genius Esecuzioni); si precisa che non verranno processate accettazioni incarico attraverso programmi diversi da Genius Esecuzioni, con l'effetto che si procederà in difetto alla revoca dell'incarico assegnato; ordina pertanto al creditore procedente di fornire al delegato e depositare sul fascicolo processuale i codici NDG ovvero il Codice Fiscale/P.IVA per soggetti privati, per l'acquisto del programma Genius Esecuzioni;
2. preparare l'avviso di vendita;
3. trasmettere ad Astalegale.net la richiesta di pubblicazione completa dei recapiti mail/telefono/fax del legale del creditore procedente nonché dei creditori intervenuti.

Astalegale.net provvederà a predisporre e trasmettere il preventivo di spesa comprensivo del contributo di pubblicazione sul PVP (€ 100,00 per ciascun lotto) al legale del creditore procedente, che dovrà essere saldato dal creditore procedente entro il termine tassativo indicato (almeno 15 giorniantecedenti alla pubblicazione sul giornale cartaceo).

Copia del suindicato preventivo verrà trasmesso in copia conoscenza al professionista delegato, che a sua volta tempestivamente lo depositerà sul fascicolo telematico entro gg. 3.

Solo a seguito del pagamento la Società provvederà ad effettuare le pubblicazioni sul PVP ed i conseguenti adempimenti ex art. 490, comma 2, c.p.c.

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 la dichiarazione di estinzione/chiusura anticipata dell'esecuzione, senza che lo stesso in autonomia conceda ulteriori termini.

DISPONE

Che il custode giudiziario provveda all'apertura di conto corrente intestato alla procedura esecutiva presso la Banca Monte dei Paschi s.p.a., agenzia di Imperia;

AVVISA

che l'omessa pubblicazione sul P.V.P. nel termine ultimo di n. 45 giorni a ritroso decorrenti della data di scadenza per la presentazione delle offerte, ossia il giorno prima dell'asta fissata nell'avviso di vendita (art. 490 c.p.c.), per causa imputabile ai creditori, determinerà l'estinzione della procedura ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c. con conseguente applicazionedelle disposizioni di cui all'art. 630, comma 2 e 3, c.p.c.

RIMANDA a separato provvedimento per la disciplina delle vendite e per gli obblighi delle parti, anche scaricabile dal sito web del Tribunale di Imperia allegato alla presente

E' fatto divieto di procedere, senza preventiva autorizzazione del Giudice, alla pubblicazione dell'avviso di vendita su siti o canali diversi da quelli in convenzione.

Imperia, 5.10.2026

Il Giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Martina Badano

****

DISCIPLINA DELLA VENDITE CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

raccomandando un necessario e doveroso coordinamento e confronto con le attività autorizzate e svolte dal Custode giudiziario e dal Ctu, al fine di evitare una dispendiosa duplicazione dei compiti edei relativi costi e garantendo un complessivo efficientamento processuale delle funzioni svolte dai nominati ausiliari in ottemperanza anche alle linee guida del C.S.M. del 11/10/2017

D E T E R M I N A

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate.

A T T I V I T À P R E L I M I N A R I

il delegato provvederà preliminarmente e **solo qualora non risulti già espletata dal custode giudiziario:**

- a verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione; nel caso in cui risultino difformità ovvero si rilevino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c. il professionista ne informerà questo giudice;
- a redigere, secondo gli schemi comunicati dal giudice nell'ordinanza di vendita, il **rapporto riepilogativo iniziale, periodico e finale** (da depositare a Pct rispettivamente entro 30 gg dalla notifica della ordinanza di vendita ovvero ogni sei mesi ovvero entro 10 gg. dalla comunicazione della approvazione del progetto di distribuzione) ai sensi dell'art. 16 *bis*, co. 9 *sexies* d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 221, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119;
- ad acquisire, **qualora non ancora depositato dal creditore procedente ovvero dal custode ovvero dal ctu**, il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;
- a controllare, **qualora già non risulti dalla check list depositata dal custode,** lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;
- a determinare il valore dell'immobile, avvalendosi della relazione dell'esperto;
- a redigere, **entro trenta giorni** dalla comunicazione del presente provvedimento, l'avviso di vendita senza incanto **da comunicarsi tempestivamente al custode nominato,** fissando un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni sempre dalla data di

comunicazione del provvedimento di autorizzazione alla vendita, per la presentazione delleofferte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'avviso di vendita dovrà tassativamente contenente le seguenti indicazioni:

a) numero di ruolo generale, Tribunale e Giudice della esecuzione immobiliare;

b) **natura e descrizione dell'immobile,** Comune di ubicazione, beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita con i relativi dati catastali acquisiti dalla Ctu;

c) stato occupativo, da verificare e aggiornare ad ogni avviso di vendita con il custode nominato, anche al fine di una rideterminazione del prezzo di vendita. In particolare, il professionista delegato avrà cura di rideterminare il prezzo di base d'asta al rialzo in caso di liberazione dell'immobile da persone e cose nel corso delle vendite. Tale rideterminazione verrà effettuata solamente qualora il Ctu abbia, nella sua relazione, determinato il prezzo di base d'asta riducendolo per lo stato occupativo. Il professionista aggiungerà al valore dell'ultima base d'asta il valore della decurtazione determinata dal Ctu.

d) La prima asta avverrà al prezzo base dell'immobile cosi come determinato in perizia, mentre le successive aste vedranno ridursi il prezzo base dell'immobile **del 25 %** rispetto al precedente esperimento di vendita . Rispetto al prezzo base i partecipanti potranno presentare una offerta **ridotta del 25%** .

e) precisazione, se del caso, del numero di lotti;

f) specificazione che **l'offerta è irrevocabile;**

g) luogo, data e ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti oltre alla disciplina generale della gara successiva alle offerte;

h) aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara (vedi infra);

i) avvertimento che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;

l) regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni fiscali ecc);

m) il nominativo nonchè il recapito telefonico del professionista delegato e del custode al quale rivolgersi per maggiori informazioni;

n) modalità dell'offerta; luogo di presentazione delle offerte stabilito dal giudice (vedi infra); modalità di prestazione della cauzione e ammontare della stessa **nella misura non inferiore del 10% del valore della offerta;**

o) precisazione che, al momento dell'offerta, l'offerente dovrà 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;

p) specificazione che 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.

q) precisazione che tutti i partecipanti alla gara d'asta potranno, entro 20 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, chiedere copia della log (trascrizione di tutti gli

Firmato Da: BADANO MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c67e026aa5d12a91aafd7b5ef205b4e

eventi attinenti alle operazioni di gara) previo pagamento dei diritti di cancelleria previsti.
Nel predetto avviso dovrà inoltre essere:

- indicata la destinazione urbanistica del terreno **(salvo non si tratti di terreno pertinenziale inferiore a 5.000 mq.)** risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;
- precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dallanotifica del decreto di trasferimento;
- precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita avviene a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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 dalla 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;
- evidenziato che:

  a) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura, **salvo diverso avviso;**

  b) è stata regolarmente rilasciata l'Attestazione di Prestazione Energetica dell'edificio;

  c) se l'immobile risulta ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura;

  d) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

  e) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet www.tribunale.imperia.it e www.astalegale.net, ferma restando la pubblicità sul portale nazionale delle vendite pubbliche **(P.V.P.)** prevista dall'art. 161 quater disp. att. c.p.c.;

D I S C I P L I N A D E L L A V E N D I T A

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate entro la data che sarà indicata nell'avviso di

vendita, **tenuto presente che tutte le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara; qualora tale data cada in un giorno festivo ovverodi sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12.00 del giorno immediatamente precedente**.

In caso di offerta presentata in via telematica: l'offerta 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. 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 mediantela 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 inziale del Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" (nonché sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'interno della sezione Documenti, sotto la voce "Portale delle vendite Pubbliche"). Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta quindi, ondeevitare 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 rispettoal 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 – Cancelleria Esecuzioni immobiliari, aperto dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00, per ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, nonché informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso della piattaforma Spazioaste; gli utenti potranno inoltre ricevere assistenza inviando una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattando il call-center al numero 848 780013dalle 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); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge **(precisato che per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge da escludersi, tramite il partecipante, renda, in sede di aggiudicazione, al professionista delegato, la dichiarazione prevista dall'art. 179 ultimo comma c.c., allegandola già all'offerta);** se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; in caso di offerta presentata da società o altro persona giuridica, dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società o della diversa persona giuridica ed i poteri conferiti all'offerente;

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

c) l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un

quarto;

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

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, degli allegati e dell'ordinanza di vendita;

4) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché, in caso di offerta presentata in forma tradizionale, un assegno circolare non trasferibile ovvero assegno circolare postale ovvero vaglia postale circolare, intestato a**: "TRIBUNALE DI IMPERIA Rge n…. ",** mentre in caso di offerta presentata in via telematica, la copia della ricevuta del bonifico bancario effettuato sul conto corrente della procedura, il cui IBAN e causale saranno indicati nell'avviso di vendita; **in entrambi i casi per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione,** che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Fatta avvertenza che la cauzione costituita con bonifico si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è **causa di nullità dell'offerta** ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il bonifico dovrà contenere la descrizione nella causale "versamento cauzione". Al termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari ed eventualmente del bollo virtuale previsto tempo per tempo, a coloro che non siano aggiudicatari.

In caso di offerta in forma tradizionale, gli assegni circolari non trasferibili dovranno essere immediatamente restituiti ai non aggiudicatari.

5) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita, fatta avvertenza che **si applicherà il disposto di cui all'art. 580 secondo comma c.p.c.;**

6) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari e spese conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori e spese sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione e comunque entro il termine di 15 giorni. 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 degli oneri accessori. 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.

7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro **il termine massimo di giorni 60 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta,** mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN dell'Istituto Bancario indicato dal Giudice delle esecuzioni, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

8) in caso di istanza ex **art. 41 T.U.B.** avanzata dal creditore fondiario **ed espressamente autorizzata dal giudice delle esecuzioni, il delegato, ricevuto SEMPRE l'intero saldo prezzo, avrà cura di versare una quota pari fino all'85 % del saldo prezzo al creditore fondiario trattenendo, sul conto corrente acceso dalla Cancelleria, la quota parte pari al 15 %.**

L'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario qualunque somma, sarà considerato **un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto.**

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.

9) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà **la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione e fatta salva l'applicazione dell'art.587 cpc secondo comma,artt. 176 e 177 dip.att. cpc;**

10) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita

Le offerte presentate in forma tradizionale saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta in via telematica parteciperanno collegandosi al **portale www.spazioaste.it** e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso. Le offerte presentate con modalità telematica saranno esaminate attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al professionista delegato.

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

11) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

MODALITA' DI DELIBERA SULLE OFFERTE

12) **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 della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **2 minuti** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

Le offerte in aumento dovranno essere pari a:

- euro 1.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 50.000;
- euro 2.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 100.000;
- euro 3.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 150.000;
- euro 4.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 250.000;
- euro 6.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 400.000;
- euro 8.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 600.000;
- euro 10.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 800.000;
- euro 12.000 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 1.000.000;
- euro 15.000 per immobili posti in vendita ad un valore oltre ad euro 1.000.000.

La gara - **che si svolgerà con la modalità telematica della vendita sincrona pura** - avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'esame delle offerte a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Tra un'offerta in aumento e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di due minuti. Le offerte in aumento effettuate dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportate nel portalea cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. Le offerte in aumento effettuate dai partecipanti connessi al portale saranno rese visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta effettuata.

Se la gara non ha luogo per mancanza di offerte in aumento degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'**offerta più vantaggiosa.** Nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto anzitutto del prezzo offerto ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità. **Qualora non sia possibile individuare una offerta più vantaggiosa, si procederà alla aggiudicazione a colui che avrà depositato l'offerta per primo.**

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa ovvero quella depositata per prima, **risulti pari al prezzo base**, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa ovvero depositata per prima, sia **inferiore al prezzo base** si procederà come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art 588 cpc, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art 588 cpc, il

bene sarà aggiudicato al miglior offerente ovvero all'offerta più vantaggiosa ovvero all'offerta depositata per prima.

13) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex* art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minoreindicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

14) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

15) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, ovvero un avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimastoaggiudicatario per persona da nominare **ex art 583 cpc**, dovrà dichiarare al delegato **nei tre giorni successivi alla vendita** il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

16) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo **dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione**, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

17) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare, nella propria domanda di partecipazione, l'istituto di credito mutuante.

Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'**art. 585 ultimo comma c.p.c.** nel decreto di trasferimento (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 ..... da parte di..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. .....e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento. Si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*".

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

18) in ogni caso il professionista delegato, entro due giorni, dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di diserzione ovvero di aggiudicazione allegando tutta la documentazione a supporto, comprensiva dei log generati dal portale delle aste telematiche anche in caso di asta deserta.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita sarà data dal delegato pubblica notizia mediante:

a. pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, della relazione di stima (e degli allegati), sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) almeno 45 gg. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte; inserimento almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito www.tribunale.imperia.it e sul portale nazionale www.astalegale.net unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima (e degli allegati) redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

b. pubblicazione dell'avviso di vendita per estratto indicante i dati che possono interessare il pubblico, unitamente e cumulativamente ad altre procedure, sulla rivista free press "Newspaper Aste – Tribunale di Imperia", nonché sui servizi previsti dal Pacchetto Digital di Astalegale.net quali il piano di Social Media Marketing, la versione digitale del Newspaper Aste del Tribunale di Imperia e la vetrina permanente sul sito www.astalegale.net di un avviso contenente le seguenti informazioni:

I. numero di ruolo della procedura;
II. nome del Giudice dell'esecuzione;
III. nome del professionista delegato e nominativo del custode, se diverso, con indicazione del rispettivo numero telefonico;
IV. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
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 professionista delegato dovrà assolvere agli obblighi pubblicitari secondo <u>l'Ordine di Servizio Pubblicità</u> già pubblicato integrato con la modifica del 03.06.2026 che introduce il LANDING PAGE E INTELLIGENZA ARTIFICIALE - PACCHETTO PRO;

Il Giudice

D I S P O N E

Affinché il professionista delegato provveda agli adempimenti pubblicitari previsti dagli artt. 490 e 570 c.p.c. avvalendosi della <u>società ASTALEGALE.NET S.p.a.</u>, incaricata del servizio di pubblicità delle vendite immobiliari in base alla <u>Convenzione conclusa con il Tribunale e rinnovata in data 19.05.2022 per la durata di tre anni</u> e della pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche. **Sono fatte salve eventuali modifiche 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 richiama il "dettaglio servizi" di cui alla Convenzione) in tempo utile per consentire la pubblicazione dell'avviso di vendita sui siti e sulle riviste indicate.

U L T E R I O R I A D E M P I M E N T I

Il professionista delegato provvederà, anche oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 *bis* c.p.c.:

- depositare telematicamente il preventivo di spesa, unitamente all'avviso di vendita, inviatogli da AstaLegale.net entro due giorni da quando lo riceve;
- depositare telematicamente prova degli adempimenti di pubblicità dell'avviso di vendita.
- provvedere a chiedere all'aggiudicatario definitivo: a) un congruo fondo spese ai fini della registrazione, trasferimento e voltura dell'immobile aggiudicato; b) un fondo spese per la corresponsione dell'onorario del delegato, nella parte a carico dell'aggiudicatario, parametrato alla metà della fase di trasferimento calcolata secondo il D.P.R. n. 227/2015, con l'avvertenza che, una volta effettuate le operazioni connesse al trasferimento (di registrazione, trascrizione e volturazione), eventuali rimanenze del fondo spese di cui punto a) dovranno essere immediatamente restituite all'aggiudicatario senza attendere la liquidazione delle competenze del professionista ad opera del G.E. né tantomeno l'approvazione del piano di riparto, essendo fin da subito operazioni di rimborso autorizzate dal presente Tribunale;
- ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e co. 2 c.p.c.;
- a ricevere le buste contenenti le offerte di vendita senza incanto;
- a deliberare sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale delle relative operazioni,che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso **DEVE** essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;
- a depositare a mezzo P.c.t. copia del verbale d'asta e degli allegati nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;
- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dalla aggiudicazione, l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività delprofessionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché lemodalità di versamento delle somme residue;
- ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);
- a predisporre **bozza del Decreto di trasferimento** da trasmettere **entro 10 giorni dal saldo prezzo** al Giudice dell'esecuzione unitamente fascicolo, allegando al decreto, se previsto dallalegge, il certificato di destinazione urbanistica (avente validità di 1 anno dalla data del rilascio) dell'immobile e l'Attestazione di Prestazione Energetica dell'edificio ove necessaria. **Copia di detta bozza del decreto di trasferimento dovrà essere tempestivamente inviata altresì al custode giudiziario al quale il giudice può eventualmente delegare l'attività di verificae controllo;**
- **Detta bozza dovrà essere depositata in formato RTF come allegato alla busta telematica**

- ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., *"il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"*), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordinedi cancellazione dei gravami;
- a trasmettere all'aggiudicatario **la copia autentica del decreto di trasferimento e la nota ditrascrizione del decreto di trasferimento** e a restituire tempestivamente allo stesso, le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandonecomunque atto nel progetto di distribuzione;
- nell'ipotesi di vendita di più lotti, a disporre la cessazione delle operazioni di vendita, ai sensidell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno opiù lotti (e tenuto eventualmente conto di quanto già acquisito alla procedura), sia stata già

conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice;

Entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista deposita, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte. Entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico. I rapporti riepilogativi sono redatti in conformità a modelli predisposti dal giudice dell'esecuzione e contengono i dati identificativi dell'esperto che ha effettuato la stima (art. 591-bis, ultimo comma c.p.c.,, introdotto dal D.lgs. n. 149/2022);

- le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto, per gli onorari degli avvocati, dei valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero delle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;
- a disporre immediatamente la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti;
- a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione e delle spese peril trasferimento della proprietà sul conto corrente intestato alla procedura;
- a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, ulteriori esperimenti di vendita, **da espletarsi tutti senza incanto ed in numero pari a TRE,ENTRO UN ANNO dal provvedimento di delega,** previa riduzione, in ogni caso, del relativo prezzo base di un quarto provvedendo alla redazione ed alla notificazione del relativoavviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;
- **a restituire gli atti al Giudice, nel caso di esito negativo del quarto esperimento di vendita**;
- in caso di infruttuosità delle vendite, a restituire gli atti al Giudice dell'esecuzione per

consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua **estinzione anticipata ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.;**

- entro trenta giorni dal versamento del prezzo, rimettere il fascicolo processuale al Giudice dell'Esecuzione perché provveda alla successiva fase distributiva;
- dovrà rispondere a tutte le formalità (questionari) relativi all'antiriciclaggio;
- è sempre salva l'applicazione dell'art. 569-bis c.p.c. (previa istanza del debitore presentata a norma e nei termini di cui all'art. 568-bis c.p.c.).

R E N D E N O T O

a) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visureipotecarie e catastali;

b) che, **visto l'art.570 cpc,** maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal nominato Custode a chiunque viabbia interesse;

c) che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito ildebitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a **ventiquattro 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'acquisito. Qualora non sia stataproposta 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 degliofferenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 cpc. Tale consenso deve essere manifestato in modo espresso e in forma scritta al professionista delegato **fino almomento dell'inizio della gara. Il professionista delegato avrà cura di depositare entro le 48 ore successive, la relativa documentazione in formato telematico a Pct.**

d) Tutti gli adempimenti del processo esecutivo sono soggetti alla sospensione feriale ex art.1 L.7/10/1969 n.742.

A V V E R T E

- che, visto l'art. 591 bis undicesimo comma, il Giudice dell'esecuzione, sentito l'interessato, disporrà la revoca della delega delle operazioni di vendita qualora non vengano rispettati i termini e le direttive indicate, salvo che il professionista delegato dimostri che il mancato rispetto dei termini e delle direttive sia dipeso da causa a lui non imputabile;

- che il professionista delegato utilizzi per il deposito telematico di tutti gli atti e per la predisposizione dell'avviso di vendita, della bozza del decreto di trasferimento e della bozza del progetto di distribuzione, le modalità presenti sull'applicativo in Convenzione;

- che, entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista deposita, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte. Entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico. I rapporti riepilogativi sono redatti in conformità a modelli predisposti dal giudice dell'esecuzione e contengono i dati identificativi

dell'esperto che ha effettuato la stima (art. 591-bis, ultimo comma c.p.c., introdotto dal D.lgs. n. 149/2022).

Il G.E.
(Dott.ssa Martina Badano)