TRIBUNALE ORDINARIO DI IMPERIA

- ESECUZIONI IMMOBILIARI -

- Procedura Esecutiva R.G.E. n. 153/2024 -

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI SENZA INCANTO

Il Professionista Delegato

Avvocato Roberto Castelli

con Studio professionale in Sanremo, Via Capitan Pesante 17

- vista l'ordinanza di delega del G.E. in data 05.10.2026

AVVISA

che l'immobile pignorato sotto meglio individuato è posto in

VENDITA

SENZA INCANTO

in data **02.02.2027 alle 17,30 per il Lotto Unico** con la modalità telematica sincrona pura;

termine per la presentazione delle offerte: **01.02.2027 alle ore 12,00.**

* * *

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate entro la data e l'ora sopra indicati e potranno essere presentate esclusivamente in via telematica mediante il modulo ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite il portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it.
2) L'offerta deve essere redatta mediante il modulo web ministeriale

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 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 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 - Cancelleria Esecuzioni immobiliari, aperto dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00, per ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, nonché informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso della piattaforma “Spazioaste”; gli utenti potranno inoltre ricevere assistenza inviando una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattando il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

3) L'offerta, rispetto alla quale dovrà essere assolta l’imposta di bollo di € 16,00 in modalità telematica al portale dei servizi telematici all’indirizzo http//pst.giustizia.it tramite il servizio pagamento bolli digitali), 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 (in caso di persona giuridica, i dati societari); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene 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 u.c. c.c., allegandola già all’offerta); se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere

sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) in caso di offerta presentata da società o altra 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;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

d) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

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

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

4) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente e del codice fiscale, (in caso di persona giuridica, certificato di vigenza camerale aggiornato, copia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante munito dei poteri previsti nello statuto e nell'atto costitutivo, copia della visura camerale e copia dell'atto costitutivo) nonché, la copia della ricevuta del bonifico bancario effettuato sul conto corrente della procedura intestato a "Tribunale di Imperia R.G.E. n. 153/2024" (IBAN: IT 62 P 01030 10500 000000690655) pari almeno al 10% 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. 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 "versamento cauzione" (in caso più Lotti, indicare anche il numero di Lotto per cui si partecipa). Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari. Dovrà altresì essere allegata la ricevuta di pagamento del bollo di € 16,00. In caso di minore età, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori e dovrà allegarsi autorizzazione del giudice tutelare. In caso di offerta a mezzo procuratore speciale si dovrà allegare copia del documento d'identità valido del procuratore e copia del documento d'identità valido e codice fiscale dell'offerente, nonché procura notarile. In caso di offerta a mezzo procuratore legale (avvocato) presentata per persona da nominare ex art. 571 c.p.c., il procuratore dovrà consegnare al Delegato, entro tre giorni dall'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, quale allegato a processo verbale di dichiarazione di nomina di aggiudicatario, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa. In difetto di aggiudicazione si perfezionerà direttamente in capo al procuratore legale. Nello stesso termine di tre giorni la persona per la quale è

stata presentata l’offerta dovrà far pervenire al Delegato i propri documenti anagrafici.

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 salva l’applicazione del disposto di cui all’art. 580 secondo comma c.p.c..
6) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene 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 sarà tempestivamente comunicato 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 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 (IBAN: IT

62 P 01030 10500 000000690655).

8) In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di venti giorni dalla aggiudicazione), ed espressamente autorizzata dal giudice delle esecuzioni, verranno calcolate approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il professionista, ricevuto l'intero saldo del prezzo, avrà cura di versare una quota fino all'85% del saldo prezzo al creditore fondiario, trattenendo sul conto corrente acceso dalla Cancelleria, la quota parte pari al 15%. 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. L'indicazione da parte del Professionista Delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo, sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto.

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 secondo comma, artt. 176 e 177 disp. att. c.p.c..

10) Coloro che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano 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 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 sopra indicato.

12) La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

a) In caso di offerta unica (art. 572 c.p.c.):

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.

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 professionista 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 ex art. 588 c.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi 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.

b) In caso di pluralità di offerte (art. 573 c.p.c.):

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 sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'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 2 minuti. Le offerte in aumento effettuate dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. Le offerte in aumento effettuate dai partecipanti connessi al portale saranno rese visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta effettuata. Se la gara non ha luogo per mancanza di offerte in aumento degli offerenti, il Professionista Delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa. Nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo 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 un'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, 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:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art. 588 c.p.c., 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 c.p.c., il bene è aggiudicato al miglior offerente, ovvero all'offerta più vantaggiosa ovvero all'offerta depositata per prima.

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

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

15) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia

effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare ex art. 583 c.p.c., dovrà dichiarare al delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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

17) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice

dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di …….. da parte di ……. a fronte del contratto di mutuo a Rogito …….. del ……. rep. …….. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'Ipoteca di cui all'allegata nota".* In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

18) Il Professionista Delegato, entro 2 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.
19) Tutti i partecipanti alla gara d'asta potranno, entro 20 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.
20) L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere

domicilio nel Comune di Imperia; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Imperia.

* * *

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Del presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., verrà data pubblicità mediante:

a) pubblicazione dell'avviso integrale, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c., sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) del Ministero della Giustizia, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; inserimento, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito internet www.tribunale.imperia.it e sul portale nazionale www.astalegale.net, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c.;
b) pubblicazione per estratto sulla rivista free press "Newspaper Aste – Tribunale di Imperia", nonché sui servizi previsti del Pacchetto Digital di Astalegale.net, quali il piano di Social Media Marketing, la versione digitale di Newspaper Aste del Tribunale di Imperia e la vetrina permanente sul sito www.astalegale.net di un avviso contenente le seguenti informazioni:

I. numero ruolo della procedura;

II. nome del giudice dell'esecuzione;

III. nome del professionista delegato; nome del custode con l'indicazione del suo numero telefonico;

IV. diritto reale posto in vendita;

V. tipologia;

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

VII. caratteristiche (vani, piano, interno);

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

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

X. rilancio minimo nell'ipotesi in cui debba precedersi 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 artt. 490 e 570 c.p.c. avvalendosi della società ASTEIMMOBILI.IT S.p.a..

* * *

CONDIZIONI GENERALI

Si rende noto:

a) che <u>la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano come meglio descritto nella perizia di stima e successiva integrazione, di cui la presentazione dell'offerta vale come implicita dichiarazione di integrale conoscenza ed accettazione con espressa manleva dell'Avvocato delegato da ogni forma di responsabilità</u> (anche in relazione al testo unico di cui al decreto

del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita avviene a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) 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. 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 degli 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;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti la domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) 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;

e) che, qualora, l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato da debitore o terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;
f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
g) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale (o dal custode indicato in epigrafe) a chiunque abbia interesse.

* * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

- LOTTO UNICO -

1) quota intera del diritto di proprietà dell'immobile sito in Camporosso, Corso Italia snc, frazione Località Sant'Andrea, della superficie commerciale di 141,70 mq. Fabbricato realizzato in epoca antecedente il 1967, anzi ante '42. Lo stesso rappresentava un caratteristico rustico tipico casone ligure: tale corpo di fabbrica risulta essere di dimensioni piuttosto grandi e si erige su tre livelli fuori terra, a destinazione principalmente residenziale, oltre che alcune parti a magazzino/deposito. A livello di mappa catastale, il sedime di tale fabbricato è rappresentato dal mappale 3. Il complesso immobiliare si erige nella periferia cittadina, in fondovalle, nella zona posta più a nord,

verso il confine con il Comune di Dolceacqua. La zona è pianeggiante, in fregio alla provinciale n. SP 64, in quel tratto denominata Corso Italia, precisamente in Località Sant'Andrea, a confine con il Rio Sant'Andrea e il torrente Nervia. L'esposizione a tutti i punti cardinali è buona, con buoni orientamento ed insolazione. Il fabbricato è posto al centro di un lotto di terreno, composto dai Mappali 2, 5, 1352, 1353, 1354, 1355 e 1356. Nella parte posta a sud- ovest del terreno insiste una tettoia/magazzino di cui al Mappale 1041. Il compendio immobiliare è stato oggetto di P.D.C. n. 13066/06 per ristrutturazione e ampliamento, ed oggi si trova parzialmente ultimato per quanto riguarda il piano terreno, mentre il piano primo e secondo/sottotetto, sono da ultimare (ad oggi si trovano "al rustico"). L'immobile in oggetto, di forma piuttosto regolare rettangolare, è ben delineato verticalmente e non risulta essere adiacente ad altre costruzioni. Al fabbricato si accede sia a livello pedonale che carraio, direttamente da Corso Italia. Nel complesso, il compendio immobiliare risulta ben distribuito sia per quanto riguarda i vani, ma soprattutto per quanto concerne le aperture in merito ad areazione ed illuminazione. La struttura principale/originaria era del tipo in pietra e calce (tipica dei rustici dell'epoca), altre parti del fabbricato, quelle di recente esecuzione, sono in cemento armato. Il tetto insistente sul fabbricato è di tipo "a capanna", opportunamente isolato ed impermeabilizzato ed il cornicione ha uno sporto più che sufficiente. Gli infissi esterni sono in pvc, color legno, con doppio vetro, non sono presenti persiane. Le pareti esterne per la maggior parte sono rivestite in pietra faccia a vista e, nelle porzioni di nuova tramezzatura, non sono ancora stati eseguiti gli intonaci (o in alcuni casi

solo parzialmente) ed ovviamente la tinteggiatura. In merito alle opere di lattoneria, sia le grondaie che i pluviali di discesa, che scaricano le acque piovane a terra, per l'opportuna canalizzazione nelle reti comunali, sono del tipo esterno in rame. Gli impianti risultano essere a norma anche se datati. Per quanto riguarda le pavimentazioni, rivestimenti e rifiniture si sono utilizzati materiali dell'epoca di ristrutturazione del manufatto (anno 2007 – 2008 circa) di tipologia di medio livello e, ad oggi, versano in buono stato di manutenzione e conservazione. La ristrutturazione completa ha riguardato il solo piano terreno, mentre le scale, il piano primo e secondo, ad oggi si trovano ancora allo stato grezzo. Il fabbricato non è dotato di ascensore. In merito ai confini, dalla mappa e dalla planimetria presente all'Agenzia del Territorio si attesta la perfetta corrispondenza dello stato di fatto con la rappresentazione catastale che identifica con precisione le proprietà limitrofe. Per quanto concerne gli interni di cui al mapp. 3, la disposizione attuale non rispecchia né quella precedente, né quella prevista dalla progettazione di cui al P.D.C. sopracitato. Il piano terreno si compone di ingresso nel porticato, disimpegno, piccola camera, soggiorno, cucina, altro corridoio/disimpegno, bagno, e due camere. Nel sottoscala esterno si è ricavato un deposito ancora in fase di costruzione al rustico. Gli ambienti al piano sono tutti stati rifiniti al civile ed ultimati. La porzione di fabbricato posto al piano secondo, risulta essere stato oggetto di un inizio di manutenzione, ma risulta quasi completamente da ultimare. Alcune stanze sono proprio allo stato grezzo. Inoltre, l'altezza interna di tutti i locali è pari varia, tra i 2,73/2,75 ml. al piano terreno ed i 2,30/2,70 ml. nei locali del piano primo e sottotetto, comunque come da

PDC. Gli intonaci interamente rifiniti al civile, tinteggiati di bianco, le pavimentazioni in gres porcellanato. Il servizio igienico è pavimentato in piastrelle in gres porcellanato color bianco, ed è rivestito in mattonelle dello stesso tipo, comprende lavabo, wc, doccia/vasca e bidet. In merito agli impianti (idraulico, igienico-sanitario ed elettrico), gli stessi risultano in buone condizioni e rispondenti alle norme vigenti in materia anche se ormai datati. Non esiste impianto di riscaldamento. Per il gas si utilizzano le bombole, per l'acqua calda il boiler elettrico e per il riscaldamento una importante stufa a legna. Gli infissi sono in pvc color legno con doppio vetro e non sono muniti di persiane. Tutte le porte interne sono in legno tamburato, in colore legno. L'appartamento, soprattutto nella zona est, presenta problematiche di umidità, muffa ed efflorescenze, causa di una non adeguata areazione dei locali, un eccesso di riscaldamento ed anche dalla estrema vicinanza del torrente Nervia. A ciò si aggiunga che i vani soprastanti sono quasi completamente aperti, formando condensa. Ad oggi l'appartamento risulta occupato dai proprietari, dai figli e dai nipoti. Dal confronto tra la planimetria della concessione edilizia e la planimetria catastale originale (ovvero attuale) non vi è alcuna corrispondenza. Anche lo stato dei luoghi, con la planimetria della concessione edilizia e con la planimetria catastale originale, evidenzia molte differenze. Tali discrepanze riguardano la tramezzatura interna e la nuova disposizione e superficie dei vani. Sotto il profilo urbanistico l'immobile di cui al P.D.C. n. 13066/06 (Mappale 3), oggi si trova parzialmente ultimato per quanto riguarda il piano terreno, mentre il piano primo e secondo/sottotetto, sono da ultimare. Risulta quindi scaduto il titolo abilitativo rilasciato, ma

facilmente rinnovabile con una S.C.I.A. di completamento, dato che molte delle opere previste sono state realizzate (soprattutto quelle relative agli ampliamenti). Si denotano però molte difformità tra le opere eseguite e le previsioni progettuali; quindi, attualmente lo stato di fatto non risulta conforme ai titoli rilasciati. Si notano bucature differenti, coperture eseguite a lastrico anziché a falda. Anche le disposizioni dei vani e delle tramezzature interne sono diverse rispetto a quelle approvate. Si rende necessaria una pratica, onde allineare tutte quante le difformità, sfruttando eventualmente anche le tolleranze costruttive di cui al Decreto Salva Casa. Se la regolarizzazione urbanistica si dovesse eseguire alla data odierna, sarebbe necessaria quantomeno una S.C.I.A. alternativa al P.D.C. in accertamento di conformità; se invece si riaprisse il cantiere, la si potrebbe predisporre come variante in corso d'opera al P.D.C. originario. A seguire, ovviamente, occorrerà un allineamento catastale, sia per l'esatta rappresentazione su mappa (tipo mappale), che per le schede N.C.E.U. (DOCFA). Si ritiene comunque che tali difformità siano ininfluenti ai fini dell'alienazione del bene, così come per la sua valutazione. Ciò in quanto pratiche di routine facilmente risolvibili. Le superfici sono state calcolate partendo dalle planimetrie allegate al P.D.C. n. 13066/06, e riscontrando quanto eseguito nelle opere realizzate. Identificazione catastale:

- foglio 4, particella 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 260,29 Euro, indirizzo catastale: Corso Italia, piano: T - 1 – 2.

Coerenze: Mappali 1354, 1356 e 2. L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2007.

2) quota intera del diritto di proprietà dell'immobile in Camporosso, Corso Italia snc, frazione Località Sant'Andrea, della superficie commerciale di 7,20 mq. Tettoia che deriva da un originario fabbricato graffato al mappale 2, successivamente accatastato con superficie maggiore a quella d'origine (ovvero quella segnata in mappa). Tale magazzino, in oggi, è rappresentato da una semplice tettoia aperta, in metallo e copertura con lastre coibentate, soprastante un basamento tipo soletta in calcestruzzo. Anche tale manufatto risulta occupato dai proprietari, dai loro figli e dai nipoti. Non esistono precedenti edilizi. Il fabbricato originario si presume sia databile ad epoca anteriore al '42. Il magazzino/tettoia risulta essere pari a mq. 24,00. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,40 ml. Identificazione catastale:

- foglio 4, particella 1041 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 35,22 Euro, indirizzo catastale: Corso Italia, snc, piano: T.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2007.

3) quota intera del diritto di proprietà dell'immobile terreno agricolo in Camporosso, Corso Italia snc, frazione Località Sant'Andrea, della superficie commerciale di 2.209,00 mq., composto dai Mappali 2, 5, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356 e 1357. Il fondo originariamente era composto

dai mappali 4, 645 e 646, poi ulteriormente frazionati in 1352, 1353, 1354, 1355, 1356 e 1357. I mappali 2 e 5 non hanno mai subito variazioni. La zona di P.U.C. nella quale ricade è la EF2, Agricola di espansione di fondovalle. Il terreno è composto da due grandi terrazzamenti pianeggianti. Lo stato di conservazione e manutenzione è pessimo. Per la maggior parte è coltivato ad Uliveto. La superficie restante è dedicata a strada, sedime dei due fabbricati (3 e 1041), orto e una serie innumerevole di tettoie, manufatti, cucce per cani, spazi vari, ecc.. Il complesso immobiliare si erige nella periferia cittadina, in fondovalle, nella zona posta più a nord, verso il confine con il Comune di Dolceacqua. La zona è pianeggiante, in fregio alla provinciale n. SP 64, in quel tratto denominata Corso Italia, precisamente in Località Sant'Andrea, a confine con il Rio Sant'Andrea e i torrente Nervia. L'esposizione a tutti i punti cardinali è buona, con buoni orientamento ed insolazione. Sotto il profilo urbanistico, la volumetria disponibile risulta utilizzata ed asservita alla realizzazione e regolarizzazione del fabbricato di cui al PDC n. 13066/06 (Mappale 3), risultando quindi oggi spogli di alcun indice edificatorio. Anche i terreni in oggetto risultano occupati dai proprietari, dai loro figli e dai nipoti.

Identificazione catastale:

- foglio 4, particella 2 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 1, superficie 806, reddito agrario 5,00 €, reddito dominicale 3,33 €, indirizzo catastale: Corso Italia snc, piano: T;

- foglio 4, particella 5 (catasto terreni), qualità/classe Incolto Produttivo U, superficie 78, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, indirizzo catastale: Corso Italia snc, piano T;
- foglio 4, particella 1352 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 1, superficie 532, reddito agrario 3,30 €, reddito dominicale 2,20 €, indirizzo catastale: Corso Italia snc, piano: T;
- foglio 4, particella 1353 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 1, superficie 25, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,10 €, indirizzo catastale: Corso Italia snc, piano: T;
- foglio 4, particella 1354 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 1, superficie 333, reddito agrario 2,06 €, reddito dominicale 1,38 €, indirizzo catastale: Corso Italia snc, piano: T;
- foglio 4, particella 1355 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 1, superficie 20, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,08 €, indirizzo catastale: Corso Italia snc, piano: T;
- foglio 4, particella 1356 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 1, superficie 393, reddito agrario 2,44 €, reddito dominicale 1,62 €, indirizzo catastale: Corso Italia snc, piano: T;
- foglio 4, particella 1357 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 1, superficie 22, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,09 €, indirizzo catastale: Corso Italia snc, piano: T.

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: manuale; le seguenti sistemazioni agrarie: due terrazzamenti; sono state rilevate le seguenti colture erbacee: macchia mediterranea, arboree, uliveto.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.

Permesso di Costruire n. 13066/2006 per lavori di ristrutturazione fabbricato e recupero volumetria esistente ai fini abitativi ai sensi della L.R. n. 24/01, presentata il 15.06.2005 con il n. Prot. 6223 di protocollo, rilasciata il 18/08/2006 con il n. 13066 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Mappale 644 (oggi Mappale 3). Concessione Edilizia N. 11902/01, per lavori di Demolizione e ricostruzione della volumetria esistente e realizzazione di nuovo fabbricato residenziale e magazzino agricolo, presentata il 23.11.2001 con il n. Prot. 12030 di protocollo, rilasciata non ancora rilasciata. Titolo non rilasciato per mancata definizione e successivamente sostituito con altra pratica edilizia di cui al P.D.C. n. 13066/2005. Piano Urbanistico Comunale vigente l'immobile ricade in zona EF2 - Ambiti di fondovalle di conservazione e riqualificazione - Art. 39 delle N.T.D.A. del PUC.

CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA - CATASTALE. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE.

Conformità edilizia.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

a) risulta scaduto il Permesso di Costruire originario (normativa di riferimento: DPR 30/01 Art. 22). Le difformità sono regolarizzabili mediante S.C.I.A. di completamento per rinnovo di titolo abilitativo. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: S.C.I.A. di completamento per rinnovo di titolo abilitativo: € 1.500,00, diritti di segreteria: € 250,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese. Questa situazione è riferita solamente a

S.C.I.A. di completamento per rinnovo di titolo abilitativo;

b) differenza sulla disposizione dei locali, realizzazione di terrazzo calpestabile anziché copertura a tetto, diverso posizionamento delle bucature esterne. (normativa di riferimento: DPR 30/01 Art. 23). Le difformità sono regolarizzabili mediante SCIA in alternativa al PDC in accertamento di conformità. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: SCIA in alternativa al PDC in accertamento di conformità: € 2.500,00, diritti di segreteria: € 250,00 sanzione amministrativa: € 516,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi. Questa situazione è riferita solamente a SCIA in alternativa al PDC in accertamento di conformità.

Conformità catastale.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

a) la planimetria catastale non rispecchia le opere eseguite (normativa di riferimento: Art. 20 del RDL 13/04/39 n. 652). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Pratica DOCFA: € 750,00, diritti di segreteria: € 70,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: dieci giorni. Questa situazione è riferita solamente a Pratica DOCFA;

b) il sedime del fabbricato non corrisponde in mappa catastale (normativa di riferimento: Atto di Aggiornamento Catastale Circolare 2/88). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Tipo Mappale. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: diritti di segreteria: € 156,00. Tipo Mappale: € 1.800,00. Tempi necessari per la

regolarizzazione: quarantacinque giorni. Questa situazione è riferita solamente a Tipo Mappale.

Non vi sono criticità a livello di conformità urbanistica e corrispondenza dati catastali/atto.

OCCUPAZIONE. Gli immobili risultano tutti occupati dal debitore. Per qualsiasi informazioni e per eventuale accesso agli immobili si contatti il custode Giudiziario nominato Ifir Ponente S.r.l..

* * *

PREZZO DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

Il LOTTO UNICO è posto in vendita al prezzo a base d'asta di Euro 228.475,00 (duecentoventottomilaquattrocentosettantacinque/00);

offerta minima pari ad almeno Euro 171.365,25 (centosettantunomilatrecentocinquantasei/25) corrispondente al 75% del prezzo posto a base d'asta.

Aumenti minimi (in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.) Euro 4.000,00 (quattromila/00 euro). Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

* * *

NOTA BENE: per maggiori e più dettagliate informazioni, gli interessati potranno rivolgersi direttamente allo Studio del Professionista Delegato Avvocato Roberto Castelli, Via Capitan Pesante 17 (tel. 0184.53.19.69 dal lunedì al venerdì dalle 15,00 alle 18,00).

Sanremo, li 27.10.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Roberto Castelli