

**TRIBUNALE DI IMPERIA**  
**Procedura esecutiva R.G.E. 130/2022**  
**Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Martina BADANO**  
**AVVISO DI FISSAZIONE VENDITA TELEMATICA PURA**  
**DI IMMOBILI**  
**SENZA INCANTO**

**L'AVVOCATO DELEGATO**  
**Marzia BALESTRA**

- Vista l'ordinanza di delega del G.E. del 1.10.2024 comunicata in pari data, visto il provvedimento dell'11.02.2025,  
Visti gli artt. 591 bis, 570, 571 e 576 C.P.C. nonché l'art. 24 del D.M. 32/2015;

**AVVISA**

Che gli immobili pignorati oggetto  
della presente procedura verranno posti in vendita mediante

**ASTA TELEMATICA**  
**CON MODALITA' SINCRONA PURA**

secondo le seguenti modalità e tempistiche:

**Entro il 28 OTTOBRE 2025 PER OGNI LOTTO** ogni offerente dovrà provvedere tassativamente a disporre bonifico irrevocabile sul Conto Corrente acceso presso Istituto Monte dei Paschi di Siena Filiale di Imperia, intestato a "***Tribunale di Imperia RG 130/2022 IMM***" IBAN : IT31L010301050000000649991 di un importo (al netto delle spese bancarie) pari almeno al 10% del prezzo offerto per ciascun Lotto della presente procedura alla cui Asta intenda partecipare. 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 del bonifico determinerà la nullità dell'offerta e l'offerente non avrà diritto ad alcun rimborso delle spese e/o oneri sostenuti. La copia contabile dell'ordine di bonifico dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta, la quale dovrà essere depositata nel termine di seguito indicato.

**Entro le ore 12.00 del 28 OTTOBRE 2025 PER OGNI LOTTO** ogni offerente dovrà provvedere ad inoltrare **in via telematica** - per il tramite del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), una busta elettronica contenente la propria domanda di partecipazione alla gara redatta mediante il modulo Web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "invia offerta" presente all'interno dell'annuncio dettagliato pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" del soggetto che presenta l'offerta. In mancanza di tale ap-

posita 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 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 pec per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Per ogni domanda dovrà essere stata previamente assolta l'imposta di bollo di € 16,00 in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

### **Predisposizione ed invio dell'offerta**

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati devono far pervenire la documentazione necessaria alla partecipazione alla vendita, in via telematica, seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) come infra meglio specificate.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

### **ATTENZIONE**

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a

cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica ,come sopra specificato, personalmente o **a mezzo di avvocato munito di procura speciale** , anche a norma dell'art. 579 c.p.c. L'offerente è quindi colui che formula l'offerta mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive ed invia l'offerta. Pertanto :

1. **L'offerente che intenda partecipare personalmente ( quindi offerente e presentatore coincidono),** dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria; dovrà, quindi, munirsi di indirizzo pec e di firma digitale.

2. **Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore ( quindi offerente e presentatore non coincidono )** il presentatore ai sensi dell'art 571 c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale ( avvocato) munito di procura speciale ( *art. 571 c.p.c. I comma ognuno tranne il debitore è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art 579 ultimo comma* ). La procura deve essere redatta nelle forme **dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata** e può essere allegata anche in copia per immagine ex art. 12 comma 4 quarto periodo d.m. 32/15.

3. **Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente :**

- **Se uno degli offerenti provvede a firmare ed inviare telematicamente l'offerta, gli altri offerenti dovranno rilasciare procura speciale** ( *redatta nelle forme dell'atto pubblico o ella scrittura privata autentica e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art.12 comma 4 quarto periodo d.m. 32/15*). **All'offerente presentatore ai sensi dell'art 12 comma 5 ultimo periodo d.m. 32/15;**

- **Se nessuno degli offerenti è in grado di firmare e trasmettere l'offerta, allora tutti gli offerenti dovranno rilasciare procura speciale** ( *redatta nelle forme dell'atto pubblico o ella scrittura privata autentica e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art.12 comma 4 quarto periodo d.m. 32/15*) **ad un procuratore legale ( avvocato ) sempre ai sensi dell'art 571 c.p.c.**

In alternativa la procura potrà essere rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta certificata per la vendita telematica allorquando quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta ( *ciò a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art 12 comma 4 e dell'art 13 del d.m 32/15*)sarà concretamente operativa.

Il presentatore – titolare della pec ordinaria – compilato il modulo web “offerta telematica” firma il file XML dell'offerta completa di tutti gli allegati ( il file prenderà la forma di “Offertaintegrale.xml.p7m”). A questo punto il modulo web “ offerta telematica” elabora i dati inseriti dal presentatore e salva l'offerta, temporaneamente, in un'area riservata. In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell'offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell'offerta XML. **Il modulo web “ offerta telematica” rende,**

quindi, disponibile la busta dell'offerta in formato zip.p7m ( es. " offerta1234567.zip.p7m") e la invia al presentatore tramite email. Detta email contiene " URL" e chiave di accesso che consentono al presentatore di recuperare e scaricare nel download l'offerta telematica completa ( in formato zip.p7m). Il file – in formato zip.p7m- dovrà essere inviato nei termini previsti al Ministero tramite pec all'indirizzo [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it). Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

#### **Versamento della cauzione**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla presente procedura le cui coordinate sono indicate nella precedente sezione. Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato nel termine indicato sempre nella precedente sezione (ossia almeno 5 giorni lavorativi prima del termine ultimo 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" i dati anagrafici dell'ordinante ed il Lotto a cui il bonifico si riferisce. In caso di partecipazione all'Asta per più Lotti si dovranno eseguire bonifici distinti per ogni Lotto.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

4

#### **Assistenza**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattare il call-center al numero 02 800 300 11 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

\* \* \*

### **CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA**

**Le offerte di acquisto sono:**

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

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

- A -

**Apposita domanda per offerta senza incanto** rispetto alla quale deve essere stata assolta l'imposta di bollo nella misura di € 16.00 in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

Tale domanda dovrà contenere necessariamente:

- le generalità anagrafiche complete dell'offerente (persona fisica) o i dati societari (in caso di persona giuridica) ;
- il codice fiscale;
- l'indicazione dello stato civile e, per i coniugati, il regime patrimoniale (in caso di comunione legale dei beni occorrerà indicare i corrispondenti dati anagrafici del coniuge);
- l'indicazione della residenza e/o domicilio, la professione, un recapito telefonico ed in indirizzo di posta elettronica ordinaria e certificata;
- l'indicazione (dati identificativi) del bene (**e del Lotto**) per il quale si intende partecipare. N.B.: Qualora la vendita riguardi contemporaneamente più beni omogenei tra loro divisi in Lotti separati (ad esempio più box, più posti auto, più cantine, etc. etc.) che vengono staggiti contemporaneamente, 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;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto (c.d. "prezzo minimo d'asta") al "prezzo base d'asta" indicato nel presente avviso di vendita;
- Il termine entro il quale l'offerente intende, in caso di aggiudicazione, versare il saldo del prezzo e delle spese e/o oneri accessori. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a giorni 60 (sessanta), ovvero non sia stato indicato alcun termine il versamento del saldo del prezzo e delle spese e/o oneri accessori dovrà essere comunque effettuato entro giorni 60 (sessanta) dall'aggiudicazione ;
- la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'eventuale richiesta di benefici fiscali con le relative motivazioni

- B -

In caso di persona fisica si dovrà allegare copia del **documento di identità** valido e **codice fiscale** dell'offerente; **Se il soggetto è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del docu-

mento di identità e codice fiscale del coniuge ( salva la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo). Invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall' art 179 c.c. **allegandola all'offerta.**

In caso di minore di età l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e si dovrà allegare la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare;

In caso di interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno e si dovrà allegare la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare;

In caso di persona non appartenente all'Unione Europea dovrà essere allegato copia del permesso di soggiorno in corso di validità

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

In caso di offerta a mezzo di procuratore legale (avvocato) presentata per persona da nominare ai sensi dell'art. 571 c.p.c. il procuratore dovrà consegnare all'avvocato delegato, entro tre giorni dall'aggiudicazione, mandato con firma autenticata da unirsi, quale allegato, a processo verbale di dichiarazione di nomina di aggiudicatario. 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 Delegato alla Vendita i propri documenti anagrafici.

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

- C -

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

- D -

**Ricevuta del pagamento** dell'imposta di bollo di € 16,00 per ogni

domanda di partecipazione alla vendita.

(\*.\*)

Il giorno **29 OTTOBRE 2025**

**alle h. 15:10 relativamente al LOTTO DUE**

**alle h. 15:50 relativamente al LOTTO TRE**

si procederà all'apertura delle Buste Elettroniche pervenute al sottoscrittente Delegato alla Vendita per il tramite del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Verranno, quindi, individuate le offerte valide ed efficaci.

Coloro che hanno formulato l'offerta 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 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 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 assenza di offerte valide:
  - Qualora non siano state depositate nemmeno istanze di assegnazione da parte dei creditori, si chiuderà l'asta in vista, se ne ricorrono i presupposti, dell'emissione di un nuovo Avviso di Vendita in conformità a quanto disposto nell'Ordinanza di Delega.
- In caso di unica offerta valida:
  - Verrà disposta la vendita a favore dell'unico offerente se il prezzo offerto è pari o superiore al Prezzo Base d'asta indicato nel presente avviso di vendita e ciò in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita.
  - Nel corso del primo esperimento di vendita  
Se il prezzo offerto è inferiore in misura non superiore ad un quarto del prezzo base d'asta stabilito nel presente avviso (cioè è compreso tra il Prezzo Minimo ed il Prezzo Base d'asta), si 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 cre-

ditore 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:

si procederà con la Gara tra gli Offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 120 (centoventi) secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come determinato nel presente avviso.

La gara, che si svolgerà con modalità sincrona pura, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Delegato al termine dell'esame delle offerte a tutti gli offerenti ammessi alla Gara. Tra una offerta in aumento e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 2 minuti. La Gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta effettuata.

Se la Gara non ha luogo per mancanza di offerte in aumento degli offerenti, il 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 una maggiore cauzione versata, a parità di cauzione sarà prescelto il minor termine indicato per il versamento del prezzo e a parità di tutti i predetti parametri verrà data priorità a chi avrà depositato per primo l'offerta)

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.

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

L'ordine di bonifico in restituzione delle cauzioni versate da coloro che, avendo partecipato all'Asta con modalità telematica, non risulteranno essere aggiudicatari del Lotto verrà disposto **entro il giorno 05 NOVEMBRE 2025** 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.

\*.\*.\*

## CONDIZIONI GENERALI

Tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti, 576 e seguenti del C.P.C., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dall'Avvocato Delegato Marzia BALESTRA, presso il suo studio in Bordighera (IM) Via Roma n. 2.

L'immobile è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova (a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo) e come descritto nella PERIZIA del CTU (di cui tutti i partecipanti all'asta per il solo fatto di aver presentato la domanda dichiarano implicitamente di aver preso visione), con tutti i diritti, pertinenze, proprietà, accessioni, le servitù attive e/o passive esistenti, anche se non indicate, con tutte le formalità (iscrizioni, trascrizioni, annotamenti, ecc.) pregiudizievoli risultanti dal fascicolo d'ufficio, di cui gli interessati possono prendere visione presso detto studio legale e al quale si fa espresso totale riferimento e rinvio ricettizio, nulla escluso od eccettuato, facendo presente che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Trattandosi di vendita forzata la medesima non è soggetta 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.

In caso di mancanza di continuità delle trascrizioni, essa potrà essere sanata a cura e spese del soggetto aggiudicatario.

**Assunzione di debiti:** L'aggiudicatario e/o assegnatario può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore ai sensi dell'art. 508 c.p.c.. Di tale circostanza si farà menzione nel decreto

di trasferimento. Nel caso di assunzione del debito il Delegato alla vendita provvederà a limitare il versamento alla parte del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti secondo quanto stabilito dall'art. 585 secondo comma c.p.c.;

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

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

**Cauzione:** le somme depositate per cauzione saranno rimborsate al termine della gara agli aventi diritto non aggiudicatari. In caso di inadempimento totale o solo parziale delle formalità di cui al presente avviso, il Delegato alla Vendita, previo provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, tratterrà la titolo di multa ai sensi degli articoli 574 u.c. e 587 c.p.c.;

**Saldo del prezzo, delle spese e dei compensi al Delegato alla vendita:** il saldo del prezzo di aggiudicazione (dedotto quanto già prestato a titolo di cauzione) dovrà essere versato dall'aggiudicatario mediante:

bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva così come indicato dal Delegato alla vendita ovvero entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, nell'ipotesi in cui il termine

non sia stato indicato dall'offerente o sia stato indicato in misura superiore a 60 (sessanta) giorni, il versamento del saldo del prezzo dovrà essere, comunque, effettuato entro 60 giorni dall'aggiudicazione.

Unitamente al saldo del prezzo dovranno essere depositati gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene (imposta di registro o iva qualora si tratti passivo Iva che abbia esercitato la relativa opzione, ipotecaria, catastale, etc. etc.) nonché i compensi spettanti al Delegato alla Vendita (per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e cancellazione delle formalità pregiudizievoli). Sarà cura del Delegato alla vendita comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'importo di quanto dovuto. A tal fine l'aggiudicatario dovrà indicare al Professionista Delegato un numero di telefono per un contatto diretto oltre alla casella di posta elettronica certificata sulla quale verranno indirizzate le comunicazioni inerenti alla presente procedura. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (a titolo di saldo del prezzo, di oneri e/o compensi e/o spese accessorie) comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

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

- a) visitare ed ispezionare i beni pignorati, al fine di valutare la prestazione energetica di quanto pignorato (climatizzazione invernale, climatizzazione estiva, acqua calda per usi igienici e sanitari, impianti di illuminazione artificiale, ecc.), rivolgendosi, se del caso, al C.T.U. che ha redatto la perizia di stima;
- b) accettare di voler acquistare quanto pignorato nello stato in cui ora si trova e, pertanto, di assumere a proprio carico gli oneri eventualmente necessari ed utili al rilascio dell' **Attestato di Prestazione Energetica;**
- c) manlevare l'Avvocato Delegato, la parte esecutata ed il creditore procedente da qualsiasi responsabilità a riguardo.

**Custode** del bene pignorato è l'IVG Ifir Ponente s.r.l. con sede in Imperia Via Tommaso Schiva n. 12 tel 0183.682138

– [visiteimmobili@ifirponente.it](mailto:visiteimmobili@ifirponente.it)

**L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al Delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode procederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28.02.2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.**

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

- **pubblicazione di estratto**, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine, per la presentazione delle offerte, sul giornale **"La Riviera"** e sulla rivista free press **"Newspaper Aste – Tribunale Imperia"** nonché sui seguenti portali [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.trovocasa.it](http://www.trovocasa.it), [www.sanremone.it](http://www.sanremone.it), [www.montecarlone.it](http://www.montecarlone.it)
- **inserzione**, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito internet del Tribunale di Imperia [www.tribunaleimperia.it](http://www.tribunaleimperia.it) e sul portale nazionale [www.astelegale.net](http://www.astelegale.net)
- **pubblicazione sul Portale del Ministero della Giustizia in un'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche"** ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c. così come modificato dall'art. 13 comma 1 lett. b) n. 1 del D.L. 27 giugno 2005 n. 83 convertito con modificazioni dalla Legge 6.08.2015 n. 132, divenuta obbligatoria a partire dal 20 Febbraio 2018 a seguito della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana delle specifiche tecniche ex art. 161 quater Disp. Att. c.p.c. riguardanti il Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.)

**NOTIFICHE** – NON VI SONO CREDITORI IPOTECARI ISCRITTI E NON INTERVENUTI

12

**SI PRECISA CHE TUTTI GLI IMMOBILI SONO POSTI IN VENDITA NELLE CONDIZIONI DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVANO COME MEGLIO DESCRITTO NELLA PERIZIA DI STIMA DI CUI LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA VALE COME IMPLICITA DICHIARAZIONE DI INTEGRALE CONOSCENZA ED ACCETTAZIONE, CON ESPRESSA MANLEVA DELL'AVVOCATO DELEGATO ALLA VENDITA DA OGNI FORMA DI RESPONSABILITA'.**

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA**

### **LOTTO DUE**

**il diritto della piena ed esclusiva proprietà su:**

IMMOBILI siti nel **Comune di Imperia (IM)** Via G. Airenti n. 44 in edificio a carattere condominiale e precisamente

#### **\* Appartamento**

\* sito al piano quarto, scala B;

\* composto da soggiorno con angolo cottura, due camere e un bagno. Sia il soggiorno che una delle camere sono provviste di balconi, l'accesso avviene dal vano scala condominiale. Servito da ascensore condominiale. Altezza interna di 3 mt.

\* attualmente riportato al **Catasto Fabbricati di Imperia (IM) Sez. PM Foglio 3 particella 776 Sub 42 Via Giuseppe Airenti n. 44 Piano 4 Z.C. 1 Cat A/3 classe 3 consistenza 4 vani superficie catastale 70 mq R.C 268,56**

A confini: nord vano scala condominiale e altra u.i.u., est cortile inter-

no, sud part 1185, ovest altra u.i.u.

**\*\*box singolo**

- \* sito al piano semi-interrato S1;
  - \* box con accesso dalla corsia comune ( sub 47) comunicante con sub 100 ( stessa proprietà ma non oggetto di pignoramento ) Altezza interna 2,77 mt
  - \* attualmente riportato al **Catasto Fabbricati di Imperia (IM) Sez. PM Foglio 3 particella 776 Sub 57 Via Giuseppe Airenti n. 44 Piano S1 Z.C. 1 Cat C/6 classe 11 consistenza 30 mq superficie catastale 36 mq R.C 72,82**
- A confini: nord sub 47 ( corsia comune ) est sub 104, sud sub 100, ovest sub 56

**\*\*\*cantina**

- \* sita al piano semi-interrato S1;
  - \* adibita a deposito, pavimentato e intonacato con accesso dalla corsia comune sub 47. Altezza interna 2,77 mt.
  - \* attualmente riportato al **Catasto Fabbricati di Imperia (IM) Sez. PM Foglio 3 particella 776 Sub 58 Via Giuseppe Airenti n. 44 Piano S1 Z.C. 1 Cat C/2 classe 8 consistenza 9 mq superficie catastale 12 mq R.C 13.01**
- A confini: ovest sub 47 ( corsia comune) nord sub 59, sud sub 104 est mappale 1185

**\*\*\*\*cantina**

- \* sita al piano interrato S2;
  - \* adibita a deposito, pavimentazione in gres porcellanato e pareti al grezzo. Altezza interna 2,40 mt.
  - \* attualmente riportato al **Catasto Fabbricati di Imperia (IM) Sez. PM Foglio 3 particella 776 Sub 88 Via Giuseppe Airenti n. 44 Piano S2 Z.C. 1 Cat C/2 classe 9 consistenza 4 mq superficie catastale 5 mq R.C 6,82**
- A confini: sud su sub 89, est su b.c.n.c., nord sub 68( corsia comune) ovest sub 90;

**\*\*\*\*\*cantina**

- \* sita al piano interrato S2;
  - \* adibita a deposito, pavimentazione in gres porcellanato e pareti al grezzo. L'accesso avviene tramite vano collegato alla corsia comune ( sub 68) Altezza interna 2,40 mt.
  - \* attualmente riportato al **Catasto Fabbricati di Imperia (IM) Sez. PM Foglio 3 particella 776 Sub 89 Via Giuseppe Airenti n. 44 Piano S2 Z.C. 1 Cat C/2 classe 9 consistenza 4 mq superficie catastale 5 mq R.C 6,82**
- A confini: sud su sub 101, est su b.c.n.c., nord sub 68( corsia comune) ovest sub 90;

**OCCUPAZIONE:** - Dalla perizia del C.T.U. di data 20.01.2024 e dal primo accesso del Custode del 07.07.2023 tutti gli immobili di questo

lotto risultano occupati da un soggetto in qualità di erede con beneficio di inventario dell'amministratore unico della società esecutata

**PROVENIENZA:** Gli immobili sono pervenuti alla società esecutata in forza di atto di fusione di società stipulato in data 20.03.2006 a rogito Notaio Valentino Elpidio di Alassio Rep 35401 debitamente registrato e trascritto il 10.04.2006 al n.ri 2511/1667

**MENZIONI URBANISTICHE** (ai sensi dell'art. 40 della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e dell'art 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche e/o integrazioni) Dalla perizia del C.T.U. depositata in atti - alla quale si fa riferimento e rinvio ricettizio per ulteriori notizie, emerge quanto segue:

**PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza costruzione **N. 11348** per lavori di costruzione fabbricato, presentata il 26/07/1961, rilasciata il 07/02/1962 con il n. 11348 di protocollo, agibilità del 15/12/1966 con il n. 1028/256/B/66 di protocollo

Permesso di costruire **N. 172/05** per lavori di ristrutturazione e ampliamento immobile, presentata il 30/04/2004, rilasciata il 31/05/2005 con il n.172/05 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a piani seminterrati S1 e S2

Permesso di Costruire **N. 418/07** per lavori di variante a ristrutturazione ed ampliamento P.d.C. 172/05, presentata il 21/07/2006, rilasciata il 01/10/2007 con il n. 418/07 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a piani seminterrati S1 e S2

Permesso di Costruire **N. 171/09** per lavori di recupero ai fini abitativi di locali sottotetto, presentata il 15/06/2006, rilasciata il 04/05/2009 con il n. 171/09 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a locali sottotetto

DIA **N. 34831/2010** per lavori di completamento opere di cui al P.d.C. 418/2007, presentata il 04/10/2010, rilasciata **non ancora rilasciata**.

DIA con dichiarata decadenza

Permesso di Costruire **N. 268/18** per lavori di ampliamento ed adeguamento statico funzionale - variante al PdC 418/07, presentata il 04/12/2017, rilasciata il 21/08/2018 con il n. 268/18 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a piani seminterrati S1 e S2

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera DCC 74 del 02/08/1994, l'immobile ricade in zona ES (zone agricole per agricoltura tradizionale).

Il titolo è riferito solamente al terreno antistante il fabbricato (SUB 101). Zona sottoposta a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 e s.m.i.

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZR9B: zona di ristrutturazione urbanistica. Norme tecniche di attuazione ed indici: PTCP TU: Tessuti Urbani art.38

**GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si ritiene opportuno non dividere i beni comprendenti il lotto per una maggiore valenza commerciale.

#### **CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: box sub 57: ingresso pedonale dalla corsia comune non presente, ingresso carraio di dimensioni maggiori rispetto allo stato autorizzato, finestra in luogo alla porta di collegamento con sub 101. cantina sub 58: presente apertura finestrata su mappali 1047 e 1185 non regolarizzata. (normativa di riferimento: TU DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA per difformità opere interne

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

sanzione amministrativa: €.1.000,00

Pratica CILA in sanatoria: €.500,00

diritti segreteria Comune: €.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 gg

Questa situazione è riferita solamente a box auto piano S1 sub 57 e cantina piano S1 sub 58

#### **CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ingresso pedonale da corsia comune non esistente, ingresso carraio da corsia comune di dimensioni maggiori, collegamento con sub 100 (stessa prop. non oggetto di pignoramento)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Pratica DOCFA e spese istruttoria: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

Questa situazione è riferita solamente a box auto sub 57

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Finestra su mappale 1047 e 1185

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Pratica DOCFA e spese istruttorie: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

Questa situazione è riferita solamente a cantina sub 58

➤ Ai sensi dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., in caso di insufficienza delle suddette notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46 comma 1 del citato D.P.R. n. 380/01, ovvero di cui all'art. 40 secondo comma della Legge 47/85, l'aggiudicatario con l'ausilio di consulente di propria fiducia potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art 40, 6 comma, della citata legge 47/85. Pertanto l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permes-

so in sanatoria dovrà presentare domanda di permesso entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.

**VINCOLI:** Dalla perizia del Ctu si evince quanto segue:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 2.726,95

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 13.492,44

Ulteriori avvertenze:

dettaglio spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Appartamento scala A piano 3 (sub 11) €. 721,48

Appartamento scala B piano 4 (sub 42) €. 829,69

Garage piano S1 sub 57 €. 395,27

Deposito piano S1 sub 58 €. 18,68

Garage piano S2 sub 108 (ex 71, 72, 73, 74) €. 33,63

Garage piano S2 sub 75 €. 70,34

deposito piano S2 sub 78 €. 11,60

garage piano S2 sub 79 €. 95,47

garage piano S2 sub 109 (ex 81) €. 145,47

posti moto piano S2 sub 107 (ex 82) €. 25,92

garage piano S2 sub 85 €. 48,91

garage piano S2 sub 87 €. 47,82

deposito piano S2 sub 88 €. 8,46

deposito piano S2 sub 89 €. 7,86

garage piano S2 sub 90 €. 49,13

garage piano S2 sub 91 €. 73,08

16

### **PREZZO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**Prezzo base: € 144.150,00**

**(centoquarantaquattromilacentocinquanta/zerocentesimi)**

**Offerta minima ex art. 571 c.p.c. : €108.112,50 (centoottomilacentododici/cinquanta centesimi)**

**Aumenti minimi** (in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): **€ 3.000,00** (tremila euro/zero centesimi)

**Cauzione:** pari almeno al 10% del prezzo offerto

### **LOTTO TRE**

**il diritto della piena ed esclusiva proprietà su:**

IMMOBILI siti nel **Comune di Imperia (IM)** Via G. Airenti n. 44 in edificio a carattere condominiale e precisamente

#### **\*box singolo**

\* sito al piano interrato S2;

\* box aperto, si accede dalla corsia comune ( sub 68) pavimentazio-

ne in battuto di cemento e pareti al grezzo. Altezza interna 2,40 mt  
\* attualmente riportato al **Catasto Fabbricati di Imperia (IM) Sez. PM Foglio 3 particella 776 Sub 85 Via Giuseppe Airenti n. 44 Piano S2 Z.C. 1 Cat C/6 classe 10 consistenza 20 mq superficie catastale 22 mq R.C 41,32**

A confini: sud su sub 101, est sub 83 – 84 , nord sub 68 ( corsia comune) ovest sub 86;

#### **\*\*box singolo**

\* sito al piano interrato S2;

\* box privo di chiusura, si accede dalla corsia comune ( sub 68) pavimentazione in battuto di cemento e pareti al grezzo. Altezza interna 2,40 mt

\* attualmente riportato al **Catasto Fabbricati di Imperia (IM) Sez. PM Foglio 3 particella 776 Sub 87 Via Giuseppe Airenti n. 44 Piano S2 Z.C. 1 Cat C/6 classe 10 consistenza 19 mq superficie catastale 22 mq R.C 39,25**

A confini: sud su sub 101, est sub 86 , nord sub 68 ( corsia comune) ovest su b.c.n.c.

#### **\*\*\*box singolo**

\* sito al piano interrato S2;

\* box auto aperto direttamente sulla corsia comune ( sub 68) pavimentazione in battuto di cemento e pareti al grezzo. Altezza interna 2,40 mt

\* attualmente riportato al **Catasto Fabbricati di Imperia (IM) Sez. PM Foglio 3 particella 776 Sub 90 Via Giuseppe Airenti n. 44 Piano S2 Z.C. 1 Cat C/6 classe 10 consistenza 20 mq superficie catastale 23 mq R.C 41,32**

A confini: sud su sub 101, est sub 88-89 , nord sub 68 ( corsia comune) ovest sub 91;

#### **\*\*\*\*box singolo**

\* sito al piano interrato S2;

\* box auto aperto direttamente sulla corsia comune ( sub 68) pavimentazione in battuto di cemento e pareti al grezzo. Altezza interna 2,40 mt

\* attualmente riportato al **Catasto Fabbricati di Imperia (IM) Sez. PM Foglio 3 particella 776 Sub 91 Via Giuseppe Airenti n. 44 Piano S2 Z.C. 1 Cat C/6 classe 10 consistenza 16 mq superficie catastale 21 mq R.C 33,05**

A confini: sud su sub 101, est sub 90 , nord sub 68 ( corsia comune) ovest terrapieno;

#### **\*\*\*\*\* terreno edificabile**

\* della sup. commerciale 370 mq;

\* terreno antistante il fabbricato, adiacente a Via Airenti , attualmente inutilizzato. Il terreno ricade , ai sensi della Variante Generale al Piano Regolatore adottata con D.C.C n. 74 del 02.08.1994 e approvata con D.P.G.R. n. 46 del 24.02.1999, in zona ES ed è sottoposta a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 e s.m.i. ed è

stato oggetto di istanze per l'edificazione non effettivamente attuata quindi decadute ( DIA 34831/2010 – P.d.c. 268/18). Presenta una forma regolare, un' orografia pianeggiante.

\* attualmente riportato al **Catasto Fabbricati di Imperia (IM) Sez. PM Foglio 3 particella 776 Sub 101 Via Giuseppe Airenti n. 44 Piano S2 Z.C. 1 Cat F/4 consistenza 564 mq, derivante da ex sub 92**

A confini: sud su Via Airenti, est su strada condominiale , nord edificio , ovest sub 99 , 105 , 3173

#### **\*\*\*\*\*box singolo**

\* sito al piano interrato S2;

\* spazio destinato a posti moto, non delimitato e non separato dalla corsia comune, sub 68; Deriva da sub 82. Altezza interna 2,40 mt

\* attualmente riportato al **Catasto Fabbricati di Imperia (IM) Sez. PM Foglio 3 particella 776 Sub 107 Via Giuseppe Airenti n. 44 Piano S2 Z.C. 1 Cat C/6 classe 10 consistenza 15 mq superficie catastale 19 mq R.C 30,99**

A confini: sud su sub 101, 99, 105 ; est mappale 1047 e 2185 , nord sub 68 ( corsia comune) e sub 110, ovest sub 68.

#### **\*\*\*\*\*box singolo**

\* sito al piano interrato S2;

\* box non separato dalla corsia comune ( sub 68), pavimentazione in battuto di cemento e pareti al grezzo. Deriva dalla fusione dei sub 69 , 70 , 71,72, 73 e 74. Altezza interna 2,40 mt

\* attualmente riportato al **Catasto Fabbricati di Imperia (IM) Sez. PM Foglio 3 particella 776 Sub 108 Via Giuseppe Airenti n. 44 Piano S2 Z.C. 1 Cat C/6 classe 10 consistenza 24 mq superficie catastale 29 mq R.C 49,58**

A confini: nord su terrapieno, ovest e sud sub 68 ( corsia comune) est sub 75

#### **\*\*\*\*\*box singolo**

\* sito al piano interrato S2;

\* box aperto direttamente sulla corsia comune ( sub 68), pavimentazione in battuto di cemento e pareti al grezzo.

Deriva dal sub 81; Altezza interna 2,40 mt

\* attualmente riportato al **Catasto Fabbricati di Imperia (IM) Sez. PM Foglio 3 particella 776 Sub 109 Via Giuseppe Airenti n. 44 Piano S2 Z.C. 1 Cat C/6 classe 10 consistenza 23 mq superficie catastale 25 mq R.C 47,51**

A confini: nord su terrapieno, est sub 80, sud sub 110 , ovest mappale 1185

#### **\*\*\*\*\*cantina**

\* sita al piano semi-interrato S1;

\* vano attualmente vuoto, pavimentato con battuto di cemento , pareti al grezzo, si accede tramite il sub 48 ( disimpegno scala condominiale). Altezza interna 2,77 mt.

\* attualmente riportato al **Catasto Fabbricati di Imperia (IM) Sez. PM Foglio 3 particella 776 Sub 62 Via Giuseppe Airenti n. 44 Pia-**

**no S1 Z.C. 1 Cat C/2 classe 8 consistenza 10 mq superficie cata-  
stale 12 mq R.C 14,46**

A confini: ovest sub 63 , intercapedine , sud sub 48 ( vano scala ) est  
sub 61

**\*\*\*\*\*box singolo**

\* sito al piano interrato S2;

\* box auto aperto ; pavimentazione in battuto di cemento e pareti al  
grezzo. Altezza interna 2,40 mt

\* attualmente riportato al **Catasto Fabbricati di Imperia (IM) Sez.  
PM Foglio 3 particella 776 Sub 75 Via Giuseppe Airenti n. 44 Pia-  
no S2 Z.C. 1 Cat C/6 classe 10 consistenza 18 mq superficie ca-  
tastale 21 mq R.C 37,18**

A confini: nord su terrapieno, est sub 76, sud sub 68 ( corsia comu-  
ne), ovest sub 108

**OCCUPAZIONE:** Alla data del sopralluogo del Ctu tutti gli immobili  
di questo lotto risultavano liberi.

**PROVENIENZA:** Gli immobili sono pervenuti alla società eseguita  
in forza di atto di fusione di società stipulato in data 20.03.2006 a ro-  
gito Notaio Valentino Elpidio di Allassio Rep 35401 debitamente regi-  
strato e trascritto il 10.04.2006 al n.ri 2511/1667

**MENZIONI URBANISTICHE** (ai sensi dell'art. 40 della Legge n. 47  
del 28 febbraio 1985 e dell'art 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e  
successive modifiche e/o integrazioni) Dalla perizia del C.T.U. depo-  
sitata in atti - alla quale si fa riferimento e rinvio ricettizio per ulteriori  
notizie, emerge quanto segue:

**PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza costruzione **N. 11348** per lavori di costruzione fabbricato,  
presentata il 26/07/1961, rilasciata il 07/02/1962 con il n. 11348 di  
protocollo, agibilità del 15/12/1966 con il n. 1028/256/B/66 di proto-  
collo

Permesso di costruire **N. 172/05** per lavori di ristrutturazione e am-  
pliamento immobile, presentata il 30/04/2004, rilasciata il 31/05/2005  
con il n. 172/05 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a piani seminterrati S1 e S2

Permesso di Costruire **N. 418/07** per lavori di variante a ristruttura-  
zione ed ampliamento P.d.C. 172/05, presentata il 21/07/2006, rila-  
sciata il 01/10/2007 con il n. 418/07 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a piani seminterrati S1 e S2

Permesso di Costruire **N. 171/09** per lavori di recupero ai fini abitativi  
di locali sottotetto, presentata il 15/06/2006, rilasciata il 04/05/2009  
con il n. 171/09 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a locali sottotetto

DIA **N. 34831/2010** per lavori di completamento opere di cui al P.d.C.  
418/2007, presentata il 04/10/2010, rilasciata **non ancora rilascia-  
ta.**

DIA con dichiarata decadenza

Permesso di Costruire **N. 268/18** per lavori di ampliamento ed adeguamento statico funzionale - variante al PdC 418/07, presentata il 04/12/2017, rilasciata il 21/08/2018 con il n. 268/18 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a piani seminterrati S1 e S2

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera DCC 74 del 02/08/1994, l'immobile ricade in zona ES (zone agricole per agricoltura tradizionale). Il titolo è riferito solamente al terreno antistante il fabbricato (SUB 101). Zona sottoposta a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs.

22/01/2004 e s.m.i. PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZR9B: zona di ristrutturazione urbanistica. Norme tecniche di attuazione ed indici: PTCP TU: Tesuti Urbani art.38

#### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

nell'atto di pignoramento risultano i sub 69, 70, 71, 72, 73, 74 (unità immobiliare soppressa) ora sub 108;

risulta il sub 81 (unità immobiliare soppressa) divenuta sub 109 e sub 110 (unità immobiliare poi soppressa);

risulta il sub 82 (unità immobiliare soppressa) divenuta sub 107

#### **CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### **CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: pareti divisorie interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Pratica DOCFA : €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 gg

Questa situazione è riferita solamente a Cantina piano S1 sub 62

#### **CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### **CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

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

notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.

**VINCOLI:** Dalla perizia del Ctu si evince quanto segue:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 2.726,95

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 13.492,44

Ulteriori avvertenze:

dettaglio spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Appartamento scala A piano 3 (sub 11) €. 721,48

Appartamento scala B piano 4 (sub 42) €. 829,69

Garage piano S1 sub 57 €. 395,27

Deposito piano S1 sub 58 €. 18,68

Garage piano S2 sub 108 (ex 71, 72, 73, 74) €. 33,63

Garage piano S2 sub 75 €. 70,34

deposito piano S2 sub 78 €. 11,60

garage piano S2 sub 79 €. 95,47

garage piano S2 sub 109 (ex 81) €. 145,47

posti moto piano S2 sub 107 (ex 82) €. 25,92

garage piano S2 sub 85 €. 48,91

garage piano S2 sub 87 €. 47,82

deposito piano S2 sub 88 €. 8,46

deposito piano S2 sub 89 €. 7,86

garage piano S2 sub 90 €. 49,13

garage piano S2 sub 91 €. 73,08

21

### **PREZZO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**Prezzo base: € 210.450,00**

**(duecentodiecimilaquattrocentocinquanta euro/zero centesimi)**

**Offerta minima ex art. 571 c.p.c.: € 157.837,50 (centocinquanta-settemilaottocentotrentasette/cinquanta centesimi)**

**Aumenti minimi** (in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): **€ 4.000,00** (quattromila euro/zero centesimi)

**Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.**

### **NOTA BENE**

Per maggiori e più dettagliate informazioni, gli interessati potranno rivolgersi allo Studio dell'Avvocato Delegato Marzia BALESTRA di Bordighera (IM), Via Roma n. 2 (Telefono 0184-262058 - Fax 0184 269992, mail [studiolegale@balestraceli.it](mailto:studiolegale@balestraceli.it)) aperto esclusivamente il **venerdì dalle ore 10 alle 12.**

Bordighera, (IM) 04.07.2025

**L' AVVOCATO DELEGATO**

**Marzia BALESTRA**