

TRIBUNALE DI IMPERIA
Esecuzioni Immobiliari
Procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E. n. 167/2017

AVVISO DI FISSAZIONE VENDITA DI IMMOBILI SENZA INCANTO

SECONDO ESPERIMENTO

Il professionista delegato, Dott. Mauro Masiello, con studio in Sanremo (IM), Via Roma nr. 119, Telefono: 0184-50.00.98 - mail stmasiello.procedure@libero.it - Pec mauro.masiello@cgn.legalmail.it

VISTI

- l'ordinanza di vendita del G.E. Dott.ssa Martina Badano del giorno 25/06/2024;
- la Perizia datata 13.04.2023 resa agli atti dal C.T.U. nominato, arch. Francesca Buccafurri, che qui si richiama integralmente e che è depositata agli atti
- gli artt. 591 bis, 571 e 576 C.P.C.;

AVVISA

che gli immobili pignorati oggetto della presente procedura verranno posti in

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA PURA (ossia solo
TELEMATICA)**

sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) previo collegamento da remoto sul sito del gestore www.spazioaste.it secondo il seguente calendario:

Martedì 10 GIUGNO 2025

| | | | |
|-------|----|------------|-------|
| Lotto | 01 | 10/06/2025 | 09:30 |
| Lotto | 03 | 10/06/2025 | 10:00 |
| Lotto | 04 | 10/06/2025 | 10:30 |
| Lotto | 05 | 10/06/2025 | 11:00 |
| Lotto | 08 | 10/06/2025 | 11:30 |
| Lotto | 09 | 10/06/2025 | 12:00 |
| Lotto | 10 | 10/06/2025 | 14:30 |
| Lotto | 11 | 10/06/2025 | 15:00 |
| Lotto | 13 | 10/06/2025 | 15:30 |
| Lotto | 16 | 10/06/2025 | 16:00 |
| Lotto | 17 | 10/06/2025 | 16:30 |
| Lotto | 18 | 10/06/2025 | 17:00 |
| Lotto | 19 | 10/06/2025 | 17:30 |

SINTESI ESPLICATIVA LOTTI

(trattasi di semplice riepilogo di sintesi illustrativo che viene qui anticipato in ragione della lunghezza del presente avviso di vendita. Ogni interessato è pregato di approfondire l'analitica lettura del lotto di proprio interesse successivamente riportata).

Lotto 1: aree urbane, terreni residenziali, ed appartamento con cantina, in Camporosso – Via San Rocco snc

Lotti 3-4-5-8-9-10-11-13-16-17-18-19: box di varie metrature tutti in Camporosso – Via San Rocco snc

PREZZI BASE ED OFFERTE MINIME IN AUMENTO

| <u>LOTTO</u> | <u>PREZZO BASE</u> | <u>OFFERTA MINIMA</u> | <u>RILANCIO MINIMO</u> | <u>CAUZIONE MINIMA</u> |
|---------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| LOTTO 1 | 532.898,72 | 399.674,04 | €. 8.000,00 | 10% del prezzo offerto |
| LOTTO 3 | 16.353,00 | 12.264,75 | €. 1.000,00 | 10% del prezzo offerto |
| LOTTO 4 | 18.765,00 | 14.073,75 | €. 1.000,00 | 10% del prezzo offerto |
| LOTTO 5 | 16.965,00 | 12.723,75 | €. 1.000,00 | 10% del prezzo offerto |
| LOTTO 8 | 17.208,00 | 12.906,00 | €. 1.000,00 | 10% del prezzo offerto |
| LOTTO 9 | 17.190,00 | 12.892,50 | €. 1.000,00 | 10% del prezzo offerto |
| LOTTO 10 | 17.622,00 | 13.216,50 | €. 1.000,00 | 10% del prezzo offerto |
| LOTTO 11 | 19.683,00 | 14.762,25 | €. 1.000,00 | 10% del prezzo offerto |
| LOTTO 13 | 16.380,00 | 12.285,00 | €. 1.000,00 | 10% del prezzo offerto |
| LOTTO 16 | 16.812,00 | 12.609,00 | €. 1.000,00 | 10% del prezzo offerto |
| LOTTO 17 | 20.250,00 | 15.187,00 | €. 1.000,00 | 10% del prezzo offerto |
| LOTTO 18 | 17.928,00 | 13.446,00 | €. 1.000,00 | 10% del prezzo offerto |
| LOTTO 19 | 16.209,00 | 12.156,75 | €. 1.000,00 | 10% del prezzo offerto |

LOTTO 01
Martedì 10 Giugno 2025 ore 09:30

Trattasi di lotto composto da diversi immobili e terreni costituenti i corpi da A) a G) successivamente descritti in modo analitico.

Gli immobili del lotto 1 sono situati nel Comune di Camporosso e fanno parte del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del Sub Distretto di trasformazione C3, *Unità Minima di Intervento Est del P.U.C. del Comune di Camporosso*", approvato con Deliberazione Consiliare nr.3 del 17/01/2001.

La relativa Convenzione urbanistica (le cui obbligazioni sono, per loro natura, idonee a vincolare non solo coloro che sono proprietari al momento della sottoscrizione, ma anche i successivi aventi causa degli stipulanti) è stata stipulata il 26.02.2008 rep.1232 e trascritta il 15.04.2008 ai nn. 3809/2514: in sintesi, era prevista l'edificazione e l'urbanizzazione del sub distretto C3 est con la realizzazione, tra l'altro, di n. 16 case bifamiliari, di n.1 casa quadrifamiliare e di un parcheggio interrato. **Il P.U.O., a cui è stata data solo parziale attuazione, risulta scaduto.**

Si ritiene opportuno segnalare i vincoli e gli oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente in caso di aggiudicazione:

Altre limitazioni d'uso:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO , stipulata il 23/01/2009 a firma NOTAIO "omissis" ai nn. 39609/20525 di repertorio, trascritta il 20/02/2009 a SANREMO ai nn. 1845/1368, a favore di COMUNE DI CAMPOROSSO, contro l'esecutata, derivante da atto notarile pubblico. La formalità è riferita solamente a Fg.16 particelle 447 sub1, 450, 181, 451, 452, 525, 729, 913, 1294, 1297, 1309, 1314, 1317, 1323, 1325.
- CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 26/02/2008 a firma di ...omissis...ai nn. 1234 di repertorio, trascritta il 15/04/2008 a SANREMO ai nn. 3809/2514, a favore di COMUNE DI CAMPOROSSO, contro ...omissis.... La formalità è riferita solamente alla convenzione riguarda le particelle 447 sub 1, 450, 181, 451, 452, 525, 729, 913, 944, 1294, 1297. La convenzione riguarda anche le particelle 161, 162 e 730 attuali 1309, 1314 e 1325, la particella 182 attuale 1317, la particella 523 attuale 1323, la particella 168 attuale 1341, la particella 171 attuale 1349, la particella 361 attuale 1351, la particella 943 attuale 1362, la particella 182 poi 1427 e 1428, la particella 180 attuali 1471 e 1472 e la particella 449 attuali 1473 e 1474
- costituzione di servitù, stipulata il 15/05/2017 a firma di ...omissis....ai nn. 204031/76274 di repertorio, trascritta il 13/06/2017 a SANREMO ai nn. 4715/3625, a favore di ITALGAS RETI SPA, contro l'esecutata, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata. La formalità è riferita solamente a Catasto terreni Camporosso, Fg. 16 particelle 913, 1471, 1472, 1474, 1473. Trattasi di costituzione di servitù per la costruzione/adeguamento

della rete di distribuzione del comune di Camporosso avente ad oggetto: " omissis... l'obbligo di non costruire opere di qualsiasi genere, come pure fognature e canalizzazioni chiuse, sulla parte dei fondi di sua proprietà, ..., a distanza inferiore di metri 0,3 dall'asse della tubazione nonché di mantenere la superficie asservita a terreno agrario, con la possibilità di eseguire sulla stessa le normali coltivazioni senza l'alterazione della profondità di posa della tubazione.

- servitù passiva, stipulata il 16/03/2011 a firma di*omissis*.... ai nn. 43786/23579 di repertorio, trascritta il 14/04/2011 a SANREMO ai nn. 3406/2474, a favore di*omissis*, contro*omissis*, derivante da atto notarile pubblico. La formalità è riferita solamente a particella 1365. La porzione di terreno particella 1365 è gravata da servitù passiva in quanto viene venduta con la riserva a favore del restante fondo dominante individuato con la particella 156 sub 1 Fg.16 C.F. e con le particelle 152, 917, 1364 Fg. di C.T. di Camporosso di proprietà della venditrice*omissis*... , di attraversamento in prossimità del confine nord di detta porzione di terreno delle tubazioni per lo scarico delle acque nere
- servitù passiva, stipulata il 16/03/2011 a firma di*omissis* ai nn. 43786/23579 di repertorio, trascritta il 14/04/2011 a SANREMO ai nn. 3407/2475, a favore di*omissis* ..., contro*omissis*, derivante da atto notarile . La formalità è riferita solamente a particelle 1365 e 1366. Le porzioni di terreno particelle 1365 e 1366 sono gravate da servitù passiva in quanto vendute con la riserva a favore del restante fondo dominante individuato con la particella 156 sub1 CF e le particelle 152, 917 e 1364 del CT di Camporosso, di proprietà*omissis*...., dell'indice edificatorio che attualmente compete e che in futuro potrà competere a dette porzioni di terreno.

Per un consapevole, completo e formato giudizio sulla formulazione di una offerta di acquisto si rinvia ad una attenta ed approfondita lettura della relazione peritale che qui si da come per interamente ritrascritta

Corpo A) – quota di 1/1 di appartamento e cantina a CAMPOROSSO VIA BRAIE 54 , della superficie commerciale di 41,41 mq oltre ad area urbana di mq. 4,00.

L'appartamento ha destinazione residenziale ed è situato in Camporosso (IM), via Braie 54. L'immobile è un fabbricato (mezzo elemento di linea) aggregato, collocato in angolo in prima linea rispetto al filo stradale, costituito da due piani fuori terra e con esposizione principale a ovest, distribuito verticalmente da una scala esterna a rampa semplice tangente il fronte strada. Dal punto di vista distributivo l'appartamento, dalla matrice planimetrica trapezoidale, è composto da una zona giorno su cui si attestato un bagno, una camera studio e una cabina armadi.

ATTENZIONE: l'unità immobiliare è di fatto accorpata all'immobile confinante, identificato a Fg. 16 mappale 446 che risulta essere di altro proprietario.

- **Censito al Catasto Fabbricati** del Comune di Camporosso foglio 16 particella 447 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: via BRAIE 54, piano: T-1, intestato al debitore

- **Confini:** partendo da sud e in senso orario, mappale 448, strada comunale, mappale 124, altra u.i identificata dal mappale 446

- **Occupazione:** l'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data precedente il pignoramento. **Si specifica che tale contratto NON è opponibile alla procedura come da provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 13.09.2024.**

Classe energetica: G

E' compresa nel corpo A) una **area urbana** a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **4,00** mq. Si precisa che il bene risultava a catasto fabbricati come area urbana, categoria F1, di 64 mq. Fg. 16 particella 450 sub. 1. A Catasto Terreni, invece, è censito come ente urbano di consistenza di 4 mq, di altro proprietario, derivante da tipo mappale del 24.12.2012 (e quindi successivo alla variazione di cui al catasto Fabbricati del 30.03.2011) pratica n. IM0169071 presentato il 21.12.2012 n. 169071.1/2012. Esso costituisce una piccola porzione triangolare della viabilità interna perpendicolare a via San Rocco come si evidenzia anche dall'estratto di mappa aggiornato.

Corpo B) beni in Camporosso Via San Rocco snc della superficie commerciale complessiva di mq. 4.306,00

Quota di 1/1 di unità immobiliari localizzate in un'area inserita nella fascia di Ponente di Camporosso Mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia.

Il presente corpo B) è costituito dai terreni di seguito indicati così come identificati catastalmente:

- Foglio 16 particella 181 (catasto terreni), qualità/classe ORTO IR FI 1, superficie 1697, deduzione IE1A, reddito agrario 125,33 €, reddito dominicale 589,84 €, intestato all'esecutata. Attenzione: il bene, che costituiva l'originario mappale sui cui è stata realizzata l'attuale autorimessa interrata, risulta soppresso dall'11.10.2017; la sua soppressione ha originato gli immobili Foglio 16 particella 1580 e Foglio 16 particella 1581 corrispondenti a parte del parcheggio pubblico a raso e della viabilità di penetrazione del sub-distretto C3.
- Foglio 16 particella 525 (catasto terreni), qualità/classe fabb diruto, superficie 18, intestato all'esecutata, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/10/2017 protocollo n. IM0110158 in atti dal 26/10/2017 BONIFICA FABBRICATI RURALI (n. 16066.1/2017)

- Foglio 16 particella 913 (catasto terreni), qualità/classe roseto 1, superficie 910, deduzione IE1A, reddito agrario 94,47 €, reddito dominicale 419,69 €, intestato all'esecutata, derivante da Tipo mappale del 18/01/2012 protocollo n. IM0006342 in atti dal 18/01/2012 presentato il 17/01/2012 (n. 6342.1/2012)
- Foglio 16 particella 1427 (catasto terreni), qualità/classe roseto 1, superficie 311, deduzione IE1A, reddito agrario 32,28 €, reddito dominicale 143,43 €, intestato all'esecutata, derivante da Tipo mappale del 24/12/2012 protocollo n. IM0169071 in atti dal 24/12/2012 presentato il 21/12/2012 (n. 169071.1/2012). Attenzione: il bene risulta soppresso dall'11.10.2017; la sua soppressione ha originato gli immobili Foglio 16 particella 1578 e foglio 16 particella 1579
- Foglio 16 particella 1471 (catasto terreni), qualità/classe orto ir fi 2, superficie 628, deduzione P1A, reddito agrario 38,92 €, reddito dominicale 173,19 €, intestato all'esecutata, derivante da frazionamento del 12/08/2015 protocollo IM0071388 in atti dal 12/08/2015 presentato il 12/08/2015 (n.71388.1/2015)
- Foglio 16 particella 1472 (catasto terreni), qualità/classe orto ir fi 2, superficie 5, deduzione P1A, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 1,38 €, intestato all'esecutata, derivante da frazionamento del 12/08/2015 protocollo IM0071388 in atti dal 12/08/2015 presentato il 12/08/2015 (n.71388.1/2015)
- Foglio 16 particella 1473 (catasto terreni), qualità/classe orto ir fi 1, superficie 18, deduzione P1A, reddito agrario 1,33 €, reddito dominicale 6,42 €, intestato all'esecutata, derivante da frazionamento del 12/08/2015 protocollo IM0071388 in atti dal 12/08/2015 presentato il 12/08/2015 (n.71388.1/2015)
- Foglio 16 particella 1474 (catasto terreni), qualità/classe orto ir fi 1, superficie 719, deduzione P1A, reddito agrario 53,10 €, reddito dominicale 256,59 €, intestato all'esecutata, derivante da frazionamento del 12/08/2015 protocollo IM0071388 in atti dal 12/08/2015 presentato il 12/08/2015 (n.71388.1/2015)

Attenzione: Gli immobili fanno parte del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001; in particolare, gli articoli 3 e 4 della Convenzione urbanistica del 26.02.2008 rep.1232 (propedeutica all'attuazione del P.U.O.) prevedono che la parte privata si impegni ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione e a cedere le aree occorrenti per la loro realizzazione; in particolare:

- l'area della superficie di mq 2574 costituita dal sedime delle strade meglio indicate nelle planimetrie del PUO
- la proprietà della soletta costituente sedime dell'area di parcheggio pubblico a raso nonché copertura del parcheggio
- area del sedime delle aree a verde attrezzato

- area del sedime dell'impianto di illuminazione
 - area della superficie di mq 813 costituita dal sedime del secondo parcheggio
 - area necessaria ai lavori di adeguamento della viabilità veicolare.
- I terreni in oggetto, dunque, vanno ceduti al Comune di Camporosso.

Per maggiori specifiche si rinvia alla perizia di stima che qui si da interamente per ritrascritta.

Corpo C) intera area della superficie commerciale complessiva di mq. 179,00

Quota di 1/1 di unità immobiliari localizzate in un'area inserita nella fascia di Ponente di Camporosso Mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia.

Il presente corpo C) è costituito dai terreni di seguito indicati così come identificati catastalmente:

- Foglio 16 particella 451 (catasto terreni), qualità/classe roseto 1, superficie 10, deduzione IE1A, reddito agrario 1,04 €, reddito dominicale 4,61 €, intestato all'esecutata, derivante da Tipo mappale del 21/03/2011 protocollo n. IM00050171 in atti dal 21/03/2011 presentato il 18/03/2011 (n. 50171.1/2011)
- Foglio 16 particella 452 (catasto terreni), qualità/classe roseto 1, superficie 118, deduzione IE2B, reddito agrario 12,25 €, reddito dominicale 55,24 €, intestato all'esecutata, derivante da Tipo mappale del 21/03/2011 protocollo n. IM0050171 in atti dal 21/03/2011 presentato il 18/03/2011 (n. 50171.1/2011)
- Foglio 16 particella 1428 (catasto terreni), qualità/classe roseto 1, superficie 5, deduzione IE1A, reddito agrario 0,52 €, reddito dominicale 2,31 €, intestato all'esecutata, derivante da Tipo mappale del 24/12/2012 protocollo n. IM0169071 in atti dal 24/12/2012 presentato il 21/12/2012 (n. 169071.1/2012)
- Foglio 16 particella 1317 (catasto terreni), qualità/classe roseto 1, superficie 46, deduzione IE1A, reddito agrario 4,78 €, reddito dominicale 21,22 €, intestato all'esecutata, derivante da frazionamento del 18/01/2008 protocollo IM0172878 IN ATTI DAL 18/01/2008 (n.172878.1/2007).

Le particelle 451, 452 e 1428 ricadono in DISTRETTO C-Sub Distretto C3 mentre la particella 1317 ricade in DISTRETTO C-Sub Distretto C3_Zona servizi e viabilità. Le unità immobiliari suddette rappresentano aree residuali derivanti dai frazionamenti dei terreni sui quali sono state realizzate le palazzine E10 e F11, facenti parte del P.U.O. Il Unità minima di Intervento

Corpo D) quota di 1/1 di terreno residenziale a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di 2.734,00 mq su cui insistono gli edifici C16 e G17 al rustico.

Trattasi di intera area residenziale costituita dall'insieme dei seguenti terreni catastalmente identificati come segue:

- foglio 16 particella 729 (catasto terreni), qualità/classe ORTO IR FI, superficie 1711, deduzione IC1A, reddito agrario 106,04 €, reddito dominicale 453,32 €, intestato alla esecutata;
- foglio 16 particella 1309 (catasto terreni), qualità/classe ORTO IR alla esecutata, superficie 769, deduzione IE1A, reddito agrario 47,66 €, reddito dominicale 204,93 €, intestato alla esecutata;
- foglio 16 particella 1314 (catasto terreni), qualità/classe ORTO IR FI, superficie 128, deduzione IE1A, reddito agrario 7,93 €, reddito dominicale 24,79 €, intestato alla esecutata;
- foglio 16 particella 1325 (catasto terreni), qualità/classe ORTO IR FI, superficie 114, deduzione DNR; IE1A, reddito agrario 8,42 €, reddito dominicale 39,62 €, intestato alla esecutata;
- foglio 16 particella 1365 (catasto terreni), qualità/classe VIGNETO, superficie 11, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato alla esecutata;
- foglio 16 particella 1366 (catasto terreni), qualità/classe VIGNETO, superficie 1, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato alla esecutata;

I terreni in oggetto costituiscono l'UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 1 "Progetto di P.U.O. per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est del P.U.C." del Comune di Camporosso.

Era stato rilasciato permesso di Costruire 13376 del 13.03.2008 per la realizzazione di n. 5 palazzine; al momento, a P.U.O. scaduto, risultano in essere al rustico il fabbricato C16 e il fabbricato G17, oltre ad una porzione della struttura in calcestruzzo cementizio armato dell'interrato del fabbricato C14.

I due edifici C16 e G17 presentano alcune difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato ma dall'esame delle tavole allegate al PdC è possibile desumere la situazione approvata; in particolare:

- l'edificio C16, bifamigliare, è costituito da un garage interrato e da due piani fuori terra con destinazione residenziale; i due alloggi, sviluppati sui due piani e collegati internamente tramite una scala, sono formati da una zona giorno a piano terra con soggiorno, cucina e bagno e da una zona notte a piano primo, formata da tre camere da letto e da un bagno; l'alloggio attestato a sud-est, più grande, è dotato anche di un guardaroba. L'appartamento più piccolo è corredato da due balconi mentre quello di superficie maggiore da due terrazzi su portici; allo stato attuale sono state realizzate le tramezze e i passaggi impiantistici;
- l'edificio G17, bifamigliare, è costituito da un garage interrato e da due piani fuori terra con destinazione residenziale; i due alloggi, sviluppati uno per ciascun piano, sono formati da una zona giorno con soggiorno e angolo cottura, da un bagno e da una zona notte costituita da due camere da letto;

l'alloggio a piano terra è corredato da portici a cui corrispondono i terrazzi dell'appartamento superiore; allo stato attuale non sono ancora state realizzati né le tramezze né i passaggi impiantistici.

Per entrambi i fabbricati risultano depositati la relazione a strutture ultimate e il collaudo strutturale.

I fabbricati al rustico - ultimati a meno delle opere di completamento e delle finiture - possono essere completati, al netto delle eventuali difformità edilizie da sanare, ai sensi dell'art. 9 comma 2 del D.P.R. 380/2001; diversamente, le porzioni di strutture di erigendi fabbricati e i terreni liberi sui quali il P.U.O. prevedeva la realizzazione di fabbricati e infrastrutture private (quali strade di accesso, corti, ...) sono soggetti alla presentazione di un progetto di intervento ai sensi dell'art.84 della L.R. 16/2008, in deroga all'obbligo di presentazione di un nuovo P.U.O., da approvarsi a norma della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (Legge urbanistica regionale) contestualmente ad apposita variante urbanistica. L'approvazione di una variante urbanistica è rimessa alla discrezionalità amministrativa del Comune

Relativamente all'edificio C16 è agli atti del CTU un "preliminare di vendita di immobile da costruire" del 13 settembre 2010 tra l'esecutata e "parte promissoria acquirente", registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 28.10.2010 ai nn.6452 e 39684. Il preliminare non è opponibile alla procedura.

Corpo E) quota di 1/1 di terreno residenziale a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di 1.008,00 mq

Trattasi di intera area residenziale di 1.008,00 mq. costituita dall'insieme dei seguenti terreni catastalmente identificati come segue:

- foglio 16 particella 944 (catasto terreni), qualità/classe ORTO IR FI, superficie 12, deduzione DNR;PIA, reddito agrario 0,89 €, reddito dominicale 4,28 €, intestato alla esecutata;
- foglio 16 particella 1323 (catasto terreni), qualità/classe ORTO IR FI, superficie 696, deduzione DNR; PIA, reddito agrario 51,40 €, reddito dominicale 248,38 €, intestato alla esecutata;
- foglio 16 particella 1341 (catasto terreni), qualità/classe INCOLT PROD, superficie 300, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato alla esecutata.

I terreni in oggetto costituiscono una porzione dell'UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 2 "Progetto di P.U.O. per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est del P.U.C." del Comune di Camporosso.

Risultava rilasciato il Permesso di Costruire 13335 del 28.02.2009 che prevedeva, tra gli altri, la realizzazione del fabbricato E9; al momento, a P.U.O. scaduto, l'edificio non risulta edificato. In particolare l'edificio E9, bifamigliare, doveva

essere costituito da un garage interrato e da due piani fuori terra con destinazione residenziale; i due alloggi, sviluppati uno per ciascun livello, presentavano una zona giorno con soggiorno e angolo cottura, due camere e un bagno; l'alloggio a piano terra era corredato da due portici a cui corrispondevano due terrazzi dell'appartamento a piano primo che era dotato anche di un balcone.

I terreni liberi sui quali il P.U.O. prevedeva la realizzazione di fabbricati e infrastrutture private (quali strade di accesso, corti, ...) sono soggetti alla presentazione di un progetto di intervento ai sensi dell'art.84 della L.R. 16/2008, in deroga all'obbligo di presentazione di un nuovo P.U.O., da approvarsi a norma della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 – Legge urbanistica regionale - contestualmente ad apposita variante urbanistica. L'approvazione di tale variante urbanistica è comunque rimessa alla discrezionalità amministrativa del Comune.

Corpo F) quota di 1/1 di terreno residenziale a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di 571,00 mq

Trattasi di intera area residenziale di 571,00 mq. costituita dall'insieme dei seguenti terreni catastalmente identificati come segue:

- foglio 16 particella 1294 (catasto terreni), qualità/classe ORTO IR FI, superficie 417, deduzione DNR; PIA, reddito agrario 30,80 €, reddito dominicale 148,82 €, intestato all'esecutata;
- foglio 16 particella 1297 (catasto terreni), qualità/classe ORTO IR FI, superficie 154, deduzione DNR; PIA, reddito agrario 11,37 €, reddito dominicale 54,96 €, intestato all'esecutata.

I terreni in oggetto costituiscono una porzione dell'UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 2 "Progetto di P.U.O. per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est del P.U.C." del Comune di Camporosso.

Risultava rilasciato il Permesso di Costruire 13335 del 28.02.2009 il quale prevedeva, tra gli altri, la realizzazione del fabbricato B1. Al momento, a P.U.O. scaduto, l'edificio non risulta edificato.

Il fabbricato B1 consiste in un edificio bifamiliare che doveva essere costituito da un garage interrato e da due piani fuori terra con destinazione residenziale. I due alloggi, sviluppati su due livelli e collegati internamente da una scala, presentavano a piano terra una zona giorno con soggiorno, cucina o angolo cottura e un bagno; a piano primo due camere da letto e un bagno. L'alloggio più piccolo doveva essere corredato da un portico con terrazzo mentre l'alloggio più grande, oltre al portico con terrazzo era dotato di un ulteriore ampio terrazzo

I terreni liberi sui quali il P.U.O. prevedeva la realizzazione di fabbricati e infrastrutture private (quali strade di accesso, corti, ...) sono soggetti alla presentazione di un progetto di intervento ai sensi dell'art.84 della L.R. 16/2008,

in deroga all'obbligo di presentazione di un nuovo P.U.O., da approvarsi a norma della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 – Legge urbanistica regionale - contestualmente ad apposita variante urbanistica. L'approvazione di tale variante urbanistica è comunque rimessa alla discrezionalità amministrativa del Comune.

Corpo G) quota di 1/1 di terreno residenziale a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di 706,00 mq

Trattasi di area residenziale di 706,00 mq. costituita dall'insieme dei seguenti terreni catastalmente identificati come segue:

- foglio 16 particella 1349 (catasto terreni), qualità/classe ORTO IR FI, superficie 195, deduzione DNR; PIA, reddito agrario 14,40 €, reddito dominicale 69,59 €, intestato all'esecutata;
- foglio 16 particella 1351 (catasto terreni), qualità/classe ORTO IR FI, superficie 454, deduzione DNR; PIA, reddito agrario 33,53 €, reddito dominicale 162,02 €, intestato all'esecutata;
- foglio 16 particella 1362 (catasto terreni), qualità/classe ORTO IR FI, superficie 57, deduzione DNR; P1A, reddito agrario 4,21 €, reddito dominicale 20,34 €, intestato all'esecutata.

I terreni in oggetto costituiscono una porzione dell'UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 2 "Progetto di P.U.O per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est del P.U.C." del Comune di Camporosso.

Risultava rilasciato permesso di Costruire 13335 del 28.02.2009 il quale prevedeva, tra le altre, la realizzazione della palazzina E6. Al momento, a P.U.O. scaduto, risulta in essere solo la struttura del piano interrato dove doveva trovare localizzazione l'autorimessa interrata.

Si fa presente che le porzioni di strutture di erigendi fabbricati e i terreni liberi sui quali il P.U.O. prevedeva la realizzazione di fabbricati e infrastrutture private (quali strade di accesso, corti,...) sono soggetti alla presentazione di un progetto di intervento ai sensi dell'art.84 della L.R. 16/2008, in deroga all'obbligo di presentazione di un nuovo P.U.O., da approvarsi a norma della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (Legge urbanistica regionale) contestualmente ad apposita variante urbanistica. L'approvazione di tale variante urbanistica è rimessa alla discrezionalità amministrativa del Comune.

Diversamente, nel caso in cui si volesse ultimare la sola porzione dell'interrato, al netto delle eventuali difformità edilizie da sanare, potrebbe trovare applicazione l'art. 9 comma 2 del D.P.R. 380/2001.

CONFORMITÀ EDILIZIA: ATTENZIONE

A) EDIFICIO C16 – CRITICITA' MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

1. rototraslazione planimetrica all'interno del comparto;
2. imposta dell'estradosso della soletta del piano terra ad una quota diversa rispetto a quella autorizzata ma rientrante all'interno delle norme di flessibilità del P.U.O. e della L.R. 36/1997
3. Diversa sistemazione delle aree esterne con spostamento della rampa di accesso all'interrato e diversa composizione dei prospetti rispetto al progetto approvato
4. maggiore superficie lorda dell'interrato (che si può ricondurre a quella autorizzata con la realizzazione dell'intercapedine)
5. maggiori superfici lorde dei piani residenziali ma rientranti all'interno delle norme di flessibilità del P.U.O. e della L.R. 36/1997
6. maggiori altezze lorde di interpiano (che si possono ricondurre a quelle autorizzate con la realizzazione di sottofondi e pavimenti)
7. realizzazione di maggiore superficie di logge e terrazzi a piano terra e a piano primo ma comunque conforme all'art.9 della disciplina paesistica di livello puntuale del P.U.C.
8. diversa distribuzione interna (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 per opere realizzate in difformità al precedente edilizio E.P. 13335/2008

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per accertamento di conformità : €5.000,00
- oneri professionali per accatastamento: €3.000,00
- oblazione ai sensi dell'art. 36 comma 2 del D.P.R. 380/2001 per aumento superficie residenziale rispetto a quella autorizzata: maggiore superficie mq 4,82 x Euro/mq 147,00 x 2: €1.417,08
- sanzione per diverse sistemazioni esterne, opere interne, differente composizione dei fronti e localizzazione: €516,00
- oblazione ai sensi dell'art. 36 comma 2 del D.P.R. 380/2001 per aumento superficie logge e terrazzi rispetto a quella autorizzata: maggiore superficie mq 12,28 x Euro/mq 147,00 x 1: €1.805,16
- pagamento differenza oneri rispetto alla data di rilascio del permesso di costruire (2008): tariffa 2008 Euro/mq 79; tariffa attuale Euro/mq 147: mq 205.53 (SU) X Euro/mq 68: €13.976,04.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente all'edificio C16, al rustico, realizzato sui terreni catastalmente identificati a Fg. 16 mappali 729, 1309, 1314, 1325,1365, 1366.

Per l'edificio C16 risultano già depositati la relazione a struttura ultimata e il collaudo strutturale. Le spese tecniche sono da intendersi al netto dei diritti di segreteria, delle spese documentate e degli oneri di legge.

B) EDIFICIO E6 – CRITICITA' MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

1. rototraslazione planimetrica all'interno del comparto;
2. imposta dell'estradosso della soletta del piano terra ad una quota superiore (+ 50) rispetto a quella autorizzata (+38) non rientrante all'interno delle norme di flessibilità del P.U.O. e della L.R. 36/1997;
3. diversa sistemazione delle aree esterne con spostamento della rampa di accesso all'interrato specularmente rispetto al progetto approvato
4. maggiore superficie lorda dell'interrato (che si può ricondurre a quella autorizzata con la realizzazione dell'intercapedine)
5. maggiore altezza lorda del piano interrato (che si può ricondurre a quella autorizzata con la realizzazione di sottofondo e pavimento)
6. piano interrato parzialmente al di fuori del sedime della porzione residenziale (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 per opere realizzate in difformità al precedente edilizio E.P. 13335/2008

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per accertamento di conformità: €3.500,00
- oneri per accatastamento: €2.500,00
- oneri professionali per collaudo strutturale: €2.500,00
- sanzione per diverse sistemazioni esterne, differente localizzazione: €516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Questa situazione è riferita solamente a piano interrato dell'edificio E6 da realizzarsi sui terreni catastalmente identificati a Fg. 16 mappali 1349, 1351, 1362.

Le spese tecniche sono da intendersi al netto dei diritti di segreteria, delle spese documentate e degli oneri di legge.

C) EDIFICIO G17 – CRITICITA' ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

1. rototraslazione planimetrica all'interno del comparto (con uno spostamento di circa + 7,03 ml in avanti) non rientrante all'interno delle norme di flessibilità del P.U.O. e della L.R. 36/1997;

2. imposta dell'estradosso della soletta del piano terra ad una quota diversa rispetto a quella autorizzata (a circa - 4,87 ml) non rientrante all'interno delle norme di flessibilità del P.U.O. e della L.R. 36/1997
3. diversa sistemazione delle aree esterne e diversa composizione dei prospetti rispetto al progetto approvato
4. maggiore superficie lorda del piano terra con destinazione residenziale ma rientrante all'interno delle norme di flessibilità del P.U.O. e della L.R. 36/1997
5. maggiori altezze lorde di interpiano (che si possono ricondurre a quelle autorizzate con la realizzazione di sottofondi e pavimenti)
6. realizzazione di maggiore superficie di logge e terrazzi a piano terra e a piano primo ma comunque conforme all'art.9 della disciplina paesistica di livello puntuale del P.U.C.; nel conteggio delle logge e dei terrazzi non è stata ricompresa la scala esterna di accesso ai due alloggi attestata sul fronte nord perché, come confermato dallo SUE del Comune di Camporosso, non era stata conteggiata neanche in sede di rilascio di PdC; peraltro, a meno della traslazione di cui al punto 1, le dimensioni dell'elemento distributivo sono pressoché coincidenti con quelle autorizzate. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 per opere realizzate in difformità al precedente edilizio E.P. 13335/2008

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per accertamento di conformità : € 7.500,00
- oneri per accatastamento: € 3.000,00
- oblazione ai sensi dell'art. 36 comma 2 del D.P.R. 380/2001 per aumento superficie logge e terrazzi rispetto a quella autorizzata: maggiore superficie mq 4,04 x Euro/mq 147,00 x 1: € 593,88
- sanzione per diverse sistemazioni esterne, differente composizione dei fronti, localizzazione: € 516,00
- oblazione ai sensi dell'art. 36 comma 2 del D.P.R. 380/2001 per aumento superficie residenziale rispetto a quella autorizzata: maggiore superficie mq 12,37 x Euro/mq 147,00 x 2: € 3.636,78
- pagamento differenza oneri rispetto alla data di rilascio del permesso di costruire (2008): tariffa 2008 Euro/mq 79; tariffa attuale Euro/mq 147: mq 129,76 (SU) X Euro/mq 68: € 8.823,68

Tempi necessari per la regolarizzazione: 8 mesi

Questa situazione è riferita solamente a edificio G17, al rustico, realizzato sui terreni catastalmente identificati a Fg. 16 mappali 729, 1309, 1314, 1325, 1365, 1366.

Per l'edificio G17 risultano già depositati la relazione a struttura ultimata e il collaudo strutturale. Le spese tecniche sono da intendersi al netto dei diritti di segreteria, delle spese documentate e degli oneri di legge.

Per altre criticità si rinvia alla lettura della perizia del CTU, che forma parte integrale e sostanziale del presente avviso di vendita, da considerarsi come interamente qui ritrascritta.

D) FOGLIO 16 PARTICELLA 447 SUB. 1 - CRITICITA' MEDIA.

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna rispetto all'ultimo titolo presentato (CILA 16495 del 26.06.2017), fusione di fatto con l'u.i. confinante identificata a Fg. 16 mappale 446 di altra proprietà (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. mediante la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria e il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- sanzione pecuniaria pari a 1000 euro ai sensi dell'art.6 comma 5 D.P.R. 380/2001: €1.000,00
- spese tecniche per regolarizzazione edilizia: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 16 particella 447 sub1.

Le spese tecniche sono da intendersi al netto dei diritti di segreteria, delle spese documentate e degli oneri di legge.

CONFORMITÀ CATASTALE: ATTENZIONE

A) FOGLIO 16 PARTICELLA 447 SUB. 1 - CRITICITA' MEDIA.

Sono state rilevate le seguenti difformità: a piano primo diversa distribuzione interna con la realizzazione di un bagno al posto della cucina e di una camera studio al posto del ripostiglio e del bagno; inoltre si segnala la fusione di fatto con l'alloggio confinante.

Le difformità sono regolarizzabili mediante redazione di pratica docfa in cui si dichiara che trattasi di alloggio unito di fatto all'appartamento adiacente intestato a terzi (dichiarazione di porzione di u.i.u.); contestualmente occorre fare medesima pratica per l'alloggio adiacente.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- oneri catastali: €150,00
- spese tecniche per regolarizzazione catastale: €1.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 16 particella 447 sub1.

Le spese tecniche sono da intendersi al netto dei diritti di segreteria, delle spese documentate e degli oneri di legge.

MENZIONI URBANISTICHE PER IL LOTTO 1

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CILA N. 16495/17, intestata a *omissis* per lavori di manutenzione straordinaria per installazione di portone blindato, presentata il 26/06/2017 con il n. 8256 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 16 particella 447 sub1.

Fine lavori del 04/09/2017 prot.10954

Piano Urbanistico Operativo N. P.U.O./2008, intestata all'esecutata + altri, per lavori di attuazione sub distretto di trasformazione C3 Unità minima di intervento est del PUC del comune di Camporosso.

Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 26/02/2008 repertorio n.1.232 registrata a Sanremo il 14/03/2008 al n.38 serie 1 e trascritta a Sanremo il 15/04/2008 ai nn.3809/2514

Permesso di costruire N. P.C. 13376, intestato all'esecutata per lavori di P.U.O. AMBITO C3- realizzazione di fabbricati ad uso civile abitazione all'interno del sub-distretto C3 est inerente gli edifici contraddistinti con i numeri 13, 14, 15, 16 e 17, presentata il 06/05/2006 con il n. 5867 di protocollo, rilasciata il 13/03/2008 con il n. 13376 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a prima Unità Minima di Intervento.

Il permesso di costruire è relativo alla realizzazione di fabbricati ad uso civile abitazione all'interno del sub-distretto C3 est inerente gli edifici contraddistinti con i numeri 13, 14, 15, 16 e 17. Allo stato attuale (a parte l'edificio 13 che non è oggetto di pignoramento): gli edifici 16 e 17 risultano realizzati al rustico; con riferimento all'edificio 14 risulta in essere solo parte della struttura del piano interrato, l'edificio 165 non risulta iniziato.

Dichiarazione di Inizio Attività N. DIA 14219, intestata all'esecutata per lavori di modifiche in corso d'opera, presentata il 09/10/2008 con il n. 14219 di protocollo, non ancora rilasciata. Il titolo è riferito solamente a Edificio bifamiliare 16. Lo S.U.E. del Comune di Camporosso ha confermato che la pratica non è legittima; pertanto lo stato autorizzato del fabbricato 16, allo stato attuale al rustico, risulta quello di cui al p.C. 13376

Permesso di costruire N. PC 13335, intestata alla esecutata, per lavori di P.U.O. AMBITO C3- REALIZZAZIONE DI FABBRICATI AD USO CIVILE ABITAZIONE ALL'INTERNO DEL SUB DISTRETTO C3 EST INERENTE GLI OTTO EDIFICI CONTRADDISTINTI COME CASA B, CASA D, CASA E, CASA F (EDIFICI 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12), presentata il 04/04/2006 con il n. 4445 di protocollo, rilasciata il 28/02/2009 con il n. 1335 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a seconda Unità minima di intervento. Il permesso di costruire è relativo alla realizzazione di fabbricati ad uso civile abitazione all'interno del sub-distretto C3 est inerente gli edifici contraddistinti come "casa B, casa D, casa E, Casa F (edifici 5, 6, 7, 8, 9, 10,

11, 12)". Allo stato attuale, con riferimento ai soli fabbricati oggetto di pignoramento per quanto riguarda l'edificio E1-n.6 risulta realizzata solo la porzione di struttura in calcestruzzo cementizio armato del piano interrato.

Variante in parziale sanatoria a P.U.O. relativo al sub-distretto C3 del vigente PUC **N. PE 15139** e successive varianti, intestata all'esecutata, per lavori di modifiche plano-volumetriche di edifici ancora da realizzare e avvenuta esecuzione di lavori consistenti nell'aumento e/o nella diminuzione volumetrica con traslazione plano-volumetrica di edifici già realizzati in difformità dai permessi di costruire, presentata il 14/07/2011 con il n. 6517 di protocollo, **non ancora rilasciata**.

Il Comune di Camporosso ha comunicato il DINIEGO alla richiesta in data 09/05/2012 prot.4153

SITUAZIONE URBANISTICA

PUC vigente, in forza di delibera D.C. N.3 DEL 17.01.2001, l'immobile ricade in zona DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE C, sub distretto C3, Unità minima di intervento Est. Norme tecniche di attuazione ed indici: articolo 58 delle N. di C. e C. Il titolo è riferito solamente al FG. 16 particelle 447, 451, 452, 729, 944, 1294, 1297, 1309, 1314, 1323, 1325, 1341, 1349, 1351, 1362, 1365, 1366, 1428. Gli immobili fanno parte del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001.

PTCP vigente, in forza di delibera D.C.R. n.6 del 26.02.1990, l'immobile ricade in zona ID-CO - Insediamenti diffusi. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 45 della N.T.A. del P.T.C.P.. Il titolo è riferito solamente al FG. 16 particelle 447, 451, 452, 729, 944, 1294, 1297, 1309, 1314, 1323, 1325, 1341, 1349, 1351, 1362, 1365, 1366, 1428, 181, 525, 913, 1317, 1471, 1472, 1473, 1474, 1372.

PTCP vigente, in forza di delibera D.C.R. n.6 del 26.02.1990, l'immobile ricade in zona IS-CE -Insediamenti sparsi conservazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 48 della N.T.A. del P.T.C.P.. Il titolo è riferito solamente al FG. 16 particelle 729, 1366.

PUC vigente, in forza di delibera D.C. N.3 DEL 17.01.2001, l'immobile ricade in zona DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE C, sub distretto C3, Unità minima di intervento Est- Zona a Servizi e Viabilità. Norme tecniche di attuazione ed indici: articoli 58, 63 e 65 delle N. di C. e C. Il titolo è riferito solamente al FG. 16 particelle 181, 525, 913, 1317, 1471, 1472, 1473, 1474. Gli immobili fanno parte del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001.

PROSPETTO VALORI ANALITICI VARI CORPI DEL LOTTO 1

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|----------------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| A | appartamento | 41,41 | 5,37 | -26.000,00 | -26.000,00 |
| A | area urbana | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| B | | 4.306,00 | 0,00 | -7.000,00 | -7.000,00 |
| C | | 179,00 | 0,00 | 2.282,25 | 2.282,25 |
| D | terreno residenziale | 2.734,00 | 479,40 | 611.150,00 | 611.150,00 |
| E | terreno residenziale | 1.008,00 | 0,00 | 60.350,00 | 60.350,00 |
| F | terreno residenziale | 571,00 | 0,00 | 34.000,00 | 34.000,00 |
| G | terreno residenziale | 706,00 | 102,67 | 98.600,00 | 98.600,00 |
| | | | | 773.382,25 € | 773.382,25 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità €. 62.850,62

ATTENZIONE: l'offerta di acquisto deve riguardare l'intero Lotto 1 e non può essere riferita ai singoli corpi che lo compongono.

PREZZO DI VENDITA LOTTO 1 SENZA INCANTO-SECONDO ESPERIMENTO

Prezzo base: €. 532.898,72

(Cinquecentotrentaduemilaottocentonovantotto/72)

Offerta minima: €. 399.674,04

(Trecentonovantanovemilaseicentosettantaquattro/04)

Rilancio minimo: €. 8.000,00

(ottomila/00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

LOTTE 03-04-05-08-09-10-11-13-16-17-18-19

All'interno di una autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia, e con accesso pedonale garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore, ed alla cui copertura si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco, costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione

LOTTO 03

Martedì 10 Giugno 2025 ore 10:00

Box auto singolo a CAMPOROSSO Via San Rocco snc, della superficie commerciale di 18,17 mq

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc.

L'unità immobiliare è posta al piano S1, interno 18, ha un'altezza interna di mt. 2.50. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Camporosso al foglio 16 particella 1388 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 60,32 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato al debitore.

Stato dell'immobile: giuridicamente libero ma occupato da ingombranti-emesso ordine di liberazione

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta **conforme**.

CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta **conforme**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena ed intera Proprietà (1/1)

PREZZO DI VENDITA SENZA INCANTO- SECONDO ESPERIMENTO

Prezzo base: €. 16.353,00

(Euroseidicimilatrecentocinquantatre/00)

Offerta minima: €. 12.264,75

(Eurododicimiladuecentosessantaquattro/75)

Rilancio Minimo €. 1.000,00

(Euromille/00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

LOTTO 04

Martedì 10 Giugno 2025 ore 10:30

Box auto singolo a CAMPOROSSO Via San Rocco snc, della superficie commerciale di 20,85 mq

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc.

L'unità immobiliare è posta al piano S1 interno 22, ha un'altezza interna di mt. 2.50. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Camporosso al foglio 16 particella 1388 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, rendita 71,63 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato al debitore.

Stato dell'immobile: giuridicamente libero ma occupato da ingombranti-emesso ordine di liberazione

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta **conforme**.

CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta **conforme**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena ed intera Proprietà (1/1)

PREZZO DI VENDITA SENZA INCANTO- SECONDO ESPERIMENTO

| | |
|--|---------------------|
| Prezzo base: (Eurodiciottomilasettecentosessantacinque/00) | €. 18.765,00 |
| Offerta minima: (Euroquattordicimilasettantatre/75) | €. 14.073,75 |
| Rilancio minimo (Euromille/00) | €. 1.000,00 |
| Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto | |

LOTTO 05

Martedì 10 Giugno 2025 ore 11:00

Box auto singolo a CAMPOROSSO Via San Rocco snc, della superficie commerciale di 18,85 mq

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc.

L'unità immobiliare è posta al piano S1 interno 25, ha un'altezza interna di mt. 2.50. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Camporosso al foglio 16 particella 1388 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 64,09 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato al debitore

Stato dell'immobile: giuridicamente libero ma occupato da ingombranti-emesso ordine di liberazione

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta **conforme**.

CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta **conforme**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena ed intera Proprietà (1/1)

PREZZO DI VENDITA SENZA INCANTO- SECONDO ESPERIMENTO

| | |
|---|---------------------|
| Prezzo base: (Eurosedicimilanovecentosessantacinque/00) | €. 16.965,00 |
| Offerta minima: (Eurododicimilasettecentoventitre/75) | €. 12.723,75 |
| Rilancio minimo (Euromille/00) | €. 1.000,00 |
| Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto | |

LOTTO 08

Martedì 10 Giugno 2025 ore 11:30

Box auto singolo a CAMPOROSSO Via San Rocco snc, della superficie commerciale di 19,12 mq

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc.

L'unità immobiliare è posta al piano S1 interno 32, ha un'altezza interna di mt. 2.50. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Camporosso al foglio 16 particella 1388 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 64,09 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato al debitore.

Stato dell'immobile: giuridicamente libero ma occupato da ingombranti-emesso ordine di liberazione

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta **conforme**.

CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta **conforme**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena ed intera Proprietà (1/1)

PREZZO DI VENDITA SENZA INCANTO- SECONDO ESPERIMENTO

Prezzo base: €. 17.208,00

(Eurodiassettemiladuecentootto/00)

Offerta minima: €. 12.906,00

(Eurododicimilanovecentosei/00)

Rilancio minimo €. 1.000,00

(Euromille/00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

LOTTO 09

Martedì 10 Giugno 2025 ore 12:00

Box auto singolo a CAMPOROSSO Via San Rocco snc, della superficie commerciale di 19,10 mq

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc.

L'unità immobiliare è posta al piano S1 interno 33, ha un'altezza interna di mt. 2.50. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Camporosso al foglio 16 particella 1388 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 64,09 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato al debitore.

Stato dell'immobile: giuridicamente libero ma occupato da ingombranti-emesso ordine di liberazione

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta **conforme**.

CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta **conforme**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena ed intera Proprietà (1/1)

PREZZO DI VENDITA SENZA INCANTO- SECONDO ESPERIMENTO

| | |
|--|---------------------|
| Prezzo base: (Eurodiciassettemilacentonovanta/00) | €. 17.190,00 |
| Offerta minima: (Eurodiciottomilaottocentonovantadue/50) | €. 12.892,50 |
| Rilancio minimo (Euromille/00) | €. 1.000,00 |

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

LOTTO 10

Martedì 10 Giugno 2025 ore 14:30

Box auto singolo a CAMPOROSSO Via San Rocco snc, della superficie commerciale di 19,58 mq

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc.

L'unità immobiliare è posta al piano S1 interno 34, ha un'altezza interna di mt. 2.50. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Camporosso al foglio 16 particella 1388 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 67,86 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato al debitore.

Stato dell'immobile: giuridicamente libero ma occupato da ingombranti-emesso ordine di liberazione

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta **conforme**.

CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta **conforme**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena ed intera Proprietà (1/1)

PREZZO DI VENDITA SENZA INCANTO- SECONDO ESPERIMENTO

| | |
|---|---------------------|
| Prezzo base: (Eurodiciassettemilaseicentoventidue/00) | €. 17.622,00 |
| Offerta minima: (Eurotredecimiladuecentosedici/50) | €. 13.216,50 |
| Rilancio minimo (Euromille/00) | €. 1.000,00 |

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

LOTTO 11

Martedì 10 Giugno 2025 ore 15:00

Box auto singolo a CAMPOROSSO Via San Rocco snc, della superficie commerciale di 21,87 mq

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc.

L'unità immobiliare è posta al piano S1 interno 41, ha un'altezza interna di mt. 2.50. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Camporosso al foglio 16 particella 1388 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 75,40 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato al debitore.

Stato dell'immobile: giuridicamente libero ma occupato da ingombranti-emesso ordine di liberazione

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta **conforme**.

CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta **conforme**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena ed intera Proprietà (1/1)

PREZZO DI VENDITA SENZA INCANTO- SECONDO ESPERIMENTO

Prezzo base: €. 19.683,00

(Eurodiciannovemilaseicentottantatre/00)

Offerta minima: €. 14.762,25

(Euroquattordicimilasettecentosessantadue/25)

Rilancio minimo €. 1.000,00

(Euromille/00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

LOTTO 13

Martedì 10 Giugno 2025 ore 15:30

Box auto singolo a CAMPOROSSO Via San Rocco snc, della superficie commerciale di 18,20 mq

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc.

L'unità immobiliare è posta al piano S1 interno 45, ha un'altezza interna di mt. 2.50. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Camporosso al foglio 16 particella 1388 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 64,09 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato al debitore.

Stato dell'immobile: giuridicamente libero ma occupato da ingombranti-emesso ordine di liberazione

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta **conforme**.

CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta **conforme**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena ed intera Proprietà (1/1)

PREZZO DI VENDITA SENZA INCANTO- SECONDO ESPERIMENTO

Prezzo base: €. 16.380,00

(Eurosedicimilatrecentottanta/00)

Offerta minima: €. 12.285,00

(Eurododicimiladuecetottantacinque/00)

Rilancio minimo €. 1.000,00
(Euromille/00)
Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

LOTTO 16
Martedì 10 Giugno 2025 ore 16:00

Box auto singolo a CAMPOROSSO Via San Rocco snc, della superficie commerciale di 18,68 mq

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc.

L'unità immobiliare è posta al piano S1 interno 53 corrispondente al subalterno catastale, ha un'altezza interna di mt. 2.50. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Camporosso al foglio 16 particella 1388 sub. 53 (catasto fabbricati) , categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 67,86 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato al debitore

Stato dell'immobile: giuridicamente libero ma occupato da ingombranti-emesso ordine di liberazione

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta **conforme**.

CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta **conforme**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena ed intera Proprietà (1/1)

PREZZO DI VENDITA SENZA INCANTO- SECONDO ESPERIMENTO

Prezzo base: €. 16.812,00
(Euroseidicimilaottocentododici/00)

Offerta minima: €. 12.609,00
(Eurododicimilaseicentonove/00)

Rilancio minimo €. 1.000,00
(Euromille/00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

LOTTO 17
Martedì 10 Giugno 2025 ore 16:30

Box auto singolo a CAMPOROSSO Via San Rocco snc, della superficie commerciale di 22,50 mq

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc.

L'unità immobiliare è posta al piano S1 interno 54 corrispondente al subalterno catastale, ha un'altezza interna di mt. 2.50. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Camporosso Identificazione catastale: foglio 16 particella 1388 sub. 54 (catasto fabbricati) , categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 75,40 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato al debitore.

Stato dell'immobile: giuridicamente libero ma occupato da ingombranti-emesso ordine di liberazione

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta **conforme**.

CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta **conforme**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena ed intera Proprietà (1/1)

PREZZO DI VENDITA SENZA INCANTO- SECONDO ESPERIMENTO

Prezzo base: €. 20.250,00

(Euroventimiladuecentocinquanta/00)

Offerta minima: €. 15.187,50

(Euroquindicimilacentottantasette/50)

Rilancio minimo €. 1.000,00

(Euromille/00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

LOTTO 18

Martedì 10 Giugno 2025 ore 17:00

Box auto singolo a CAMPOROSSO Via San Rocco snc, della superficie commerciale di 19,92 mq

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc.

L'unità immobiliare è posta al piano S1 interno 57, ha un'altezza interna di mt. 2.50. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Camporosso al foglio 16 particella 1388 sub. 55 (catasto fabbricati) , categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 67,86 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato al debitore

Stato dell'immobile: giuridicamente libero ma occupato da ingombranti-emesso ordine di liberazione

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta **conforme**.

CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta **conforme**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena ed intera Proprietà (1/1)

PREZZO DI VENDITA SENZA INCANTO- SECONDO ESPERIMENTO

Prezzo base: €. 17.928,00

(Eurodiciassettemilanovecentoventotto/00)

Offerta minima: €. 13.446,00

(Eurotredecimilaquattrocentoquarantasei/00)

Rilancio minimo €. 1.000,00

(Euromille/00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

LOTTO 19
Martedì 10 Giugno 2025 ore 17:30

Box auto singolo a CAMPOROSSO Via San Rocco snc, della superficie commerciale di 18.01 mq

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc.

L'unità immobiliare è posta al piano S1 interno 57, ha un'altezza interna di mt. 2.50. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Camporosso al foglio 16 particella 1388 sub. 57 (catasto fabbricati) , categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 64,09 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato al debitore.

Stato dell'immobile: giuridicamente libero ma occupato da ingombranti-emesso ordine di liberazione

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta **conforme**.

CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta **conforme**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena ed intera Proprietà (1/1)

PREZZO DI VENDITA SENZA INCANTO- SECONDO ESPERIMENTO

Prezzo base: €. 16.209,00

(Eurosedecimiladuecentonove/00)

Offerta minima: €. 12.156,75

(Eurododicimilacentocinquantasei/75)

Rilancio minimo €. 1.000,00

(Euromille/00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

L'area in cui si localizza l'edificio all'interno del quale si trovano tutte le unità immobiliari oggetto del presente avviso di vendita, si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia.

ATTENZIONE: si rappresenta che al momento non risulta ancora esser stato costituito un condominio che prenderà vita solo a partire dal momento dell'eventuale vendita delle unità immobiliari a soggetti diversi. In tale caso rimarranno di comune proprietà : il suolo su cui sorge l'edificio, i muri maestri, il tetto, il portone di ingresso, l'androne, i corridoi, i ballatoi, il vano scala, il sottoscala al piano seminterrato, il locale contatori elettrici piano seminterrato, il locale contatori acqua al piano sottotetto e quant'altro previsto per legge

MENZIONI URBANISTICHE COMUNI
AI LOTTI 03-04-05-08-09-10-11-13-16-17-18-19

PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **13334**, intestata al debitore, per lavori di realizzazione parcheggio pubblico/privato costituente la UMI n.3 del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) del sub-distretto di trasformazione C, rilasciata il 11/11/2009 con il n. 13334 di protocollo.

Il Permesso di costruire in oggetto è uno dei titoli edilizi attuativi del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001

Permesso di costruire/ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' N. **15732**, intestata al debitore SRL, per lavori di accertamento di conformità per opere eseguite in difformità al PdC 13334 del 11.11.2009 (p.u.o. C3 EST), presentata il 17/06/2013 con il n. 4127 di protocollo, rilasciata il 10/12/2014 con il n. 15732 di protocollo

SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera D.C. N.3 DEL 17.01.2001, l'immobile ricade in zona DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE C, sub distretto C3, Unità minima di intervento Est. L'immobile oggetto di valutazione fa parte del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001. PTCP vigente, in forza di delibera D.C.R. n.6 del 26.02.1990, l'immobile ricade in zona ID-CO - Insediamenti diffusi. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 45 della N.T.A. del P.T.C.P.

Custode dei beni pignorati ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c. è stato nominato IVG IFIR PONENTE SRL 18100 Imperia (IM), il cui recapito telefonico è 0183/682138 - immobiliari@ifirponente.it oppure visiteimmobili@ifirponente.it Quanti fossero intenzionati a visitare gli immobili dovranno prendere contatto diretto con il Custode.

Il custode, a meno che non sia stato dispensato dall'aggiudicatario, procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura, sino all'approvazione del progetto di distribuzione. Maggiori informazioni anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, potranno essere fornite dal custode.

:.*.*

Quanti fossero interessati potranno partecipare alla predetta vendita, esclusivamente attraverso collegamento telematico (c.d. “modalità digitale”), seguendo le indicazioni di seguito riportate:

ISTRUZIONI PER LA PARTECIPAZIONE
“Modalità digitale” con Domanda Telematica

TASSATIVAMENTE ED A PENA DI NULLITA’ DELL’OFFERTA
entro le ore 12:00 del giorno 09 Giugno 2025, ogni offerente dovrà:

- 1) **disporre bonifico irrevocabile** sul Conto Corrente acceso presso Istituto Monte dei Paschi di Siena Filiale di Imperia , intestato a **“TRIBUNALE DI IMPERIA - RE 167-2017”**

IBAN: IT 54 N 01030 10500 00000622755

di un importo (al netto delle spese bancarie) pari almeno al 10% del prezzo offerto per il 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. **ATTENZIONE: per essere considerata valida la cauzione deve risultare accreditata sul conto corrente della procedura entro le ore 12:00 del giorno 09 giugno 2025. Pertanto si consiglia di effettuare l’operazione con congruo anticipo valutando attentamente il momento nel quale l’ordine di bonifico viene impartito.** Il mancato accredito del bonifico entro le ore 12:00 del giorno 09 giugno 2025 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.

- 2) **inoltrare offerta irrevocabile di acquisto esclusivamente in via telematica** per il tramite del portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it - busta elettronica contenente la propria domanda di partecipazione alla gara 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.

Per le modalità di compilazione dell’offerta si rimanda alle indicazioni riportate nel “Manuale Utente” che si trova all’interno del portale www.spazioaste.it nonché sul portale nazionale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>

Predisposizione ed invio dell'offerta

Ogni offerta presentata per ogni singolo lotto è intesa come irrevocabile.

L'offerta telematica 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.

Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Una volta inseriti i dati ed 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. L'offerta dovrà essere firmata digitalmente prima dell'invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero.

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta

Per ogni domanda dovrà essere stata previamente assolta l'imposta di bollo di € 16,00 in modalità telematica. Il bollo potrà 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" reperibile sul sito <http://pst.giustizia.it>

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. Onde evitare la non completa e quindi la mancata trasmissione della documentazione, **è consigliabile iniziare 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.

Si avvisa che 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.

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. Il mancato accredito del bonifico, sul conto indicato, entro il termine per la presentazione delle offerte, è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. 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 dell'offerta. 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. Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari ed eventualmente del bollo, a coloro che non siano aggiudicatari.

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) Domanda per offerta senza incanto.

Tale domanda dovrà contenere necessariamente:

- le generalità anagrafiche complete dell'offerente (persona fisica) o i dati societari (in caso di persona giuridica); se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- il codice fiscale (+ la partita IVA se soggetto IVA);

- in caso di soggetto non appartenente all'Unione Europea dovrà essere allegata copia del Permesso di Soggiorno in corso di validità qualora lo stesso costituisca presupposto per l'acquisto di beni immobili nel territorio italiano;
- 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). Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge da escludersi, tramite il partecipante, renda, in sede di aggiudicazione, al professionista delegato, la dichiarazione prevista dall'art. 179 ultimo comma c.c., allegandola già all'offerta; l'indicazione della residenza anagrafica e l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno effettuate mediante deposito in Cancelleria), la professione, un recapito telefonico ed in indirizzo di posta elettronica ordinaria e certificata;
- l'indicazione (dati indentificativi) del bene (Lotto) per il quale si intende partecipare.
- 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 ed 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 eseguito 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
- espressa indicazione di aver preso visione del presente Disciplinare di gara e di accettarne integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna
-

B) Allegati

1) In caso di persona fisica si dovrà allegare copia del documento di identità valido e codice fiscale dell'offerente; 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 persona non appartenente all'Unione Europea dovrà essere allegato copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

In caso di interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dell'amministratore di sostegno e si dovrà allegare la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare in copia conforme.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

In caso di persona giuridica dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità (trattasi di documento differente rispetto ad una normale visura), dal quale risulti la costituzione della società o della diversa persona giuridica, che la stessa non è sottoposta ad una delle procedure comprese nel codice della crisi, ed i poteri conferiti all'offerente. Il legale rappresentante dovrà altresì documentare di essere munito dei necessari poteri (valutare la necessità di una specifica delibera assembleare o di consiglio di amministrazione) ed allegare copia del proprio documento di identità e del proprio codice fiscale che dovranno essere in corso di validità.

Ove si tratti di società con sede ubicata al di fuori del territorio della Repubblica italiana, tutta la documentazione dovrà essere accompagnata da postille e traduzione in lingua italiana redatta da un perito.

In caso di **offerta depositata a mezzo di procuratore speciale** si dovrà allegare copia del documento di identità valido del procuratore, copia del documento di identità valido e codice fiscale dell'offerente, nonché procura notarile dell'offerente al procuratore speciale.

In caso di **offerta formulata ai sensi dell'art. 571 c.p.c. a mezzo di procuratore legale** (avvocato), il procuratore legale dovrà spendere immediatamente il nome del proprio mandante (allegando direttamente all'offerta la procura notarile conferitagli dal mandante) ovvero dichiarare in offerta di agire per persona da nominare e quindi, entro tre giorni dall'eventuale aggiudicazione, depositare in cancelleria (mediante deposito sul PCT) la dichiarazione di cui all'art. 583 c.p.c. contenente le generalità complete (ivi incluse quelle del coniuge se coniugato in regime di comunione dei beni) e copia dei documenti di identità della persona per la quale l'offerta è stata formulata, nonché la procura speciale notarile conferita al procuratore legale (avvocato) in data non successiva alla

vendita stessa. In difetto l'aggiudicazione si perfezionerà direttamente in capo al procuratore legale. Entro il medesimo termine di cui sopra la persona per la quale è stata presentata l'offerta dovrà far pervenire al Delegato alla Vendita la richiesta di applicazione degli eventuali benefici fiscali.

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

2) Copia del Bonifico della cauzione

Copia della ricevuta del bonifico bancario effettuato sul conto corrente della procedura intestato a **"TRIBUNALE DI IMPERIA - RE 167-2017"** IBAN: **IT 54 N 01030 10500 000000622755** pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Sulla distinta dovrà figurare il numero di CRO o altro numero identificativo bancario.

3) Specifica dichiarazione contenente espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, degli allegati, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, e di accettarne senza riserve alcune il contenuto.

4) Imposta di bollo: Ricevuta del pagamento dell'imposta di bollo di € 16,00 per ogni domanda di partecipazione alla vendita.

Si avverte che saranno dichiarate inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza di vendita, ivi compresa la mancanza degli allegati.

..*

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Presso il Tribunale di Imperia, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, è aperto dalle ore 09.00 alle ore 12.00 dal lunedì al venerdì (festivi esclusi) uno Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il quale è possibile ricevere:

- assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica;

- supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica.

Gli utenti potranno inoltre 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.

SVOLGIMENTO DELL'ASTA SENZA INCANTO SINCRONA PURA

Il giorno e nell'orario previsti per l'apertura dei plichi gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "on line". Alle udienze fissate secondo il calendario sopraindicato per l'esame delle offerte, mediante collegamento in remoto al portale delle vendite pubbliche www.spazioaste.it si procederà - alla presenza virtuale degli offerenti digitali - all'apertura delle "buste telematiche" depositate con le modalità di cui alle precedenti istruzioni e pervenute al sottoscrittore Delegato alla Vendita per il tramite del portale <http://www.spazioaste.it> . Le offerte presentate con modalità telematica saranno esaminate attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al Delegato.

Quanti avranno formulato correttamente l'offerta in via telematica parteciperanno collegandosi al Portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "*Manuale Utente*" disponibile all'interno del Portale stesso. Le offerte presentate con modalità telematica saranno esaminate attraverso il Portale e rese visibili a tutti gli offerenti mediante il portale. Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il Portale invierà a coloro che hanno presentato offerta in via telematica ed all'indirizzo PEC utilizzato per inviare l'offerta, le credenziali per accedere al Portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Verranno, quindi, individuate le offerte valide ed efficaci e si procederà come di seguito indicato:

Modalità della vendita sincrona pura

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

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

- 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

- **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:**

Prezzo offerto pari (o superiore) al Prezzo Base

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.

Prezzo offerto pari (o superiore) al Prezzo Minimo (ma inferiore al Prezzo Base)

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 opererà come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Delegato disporrà, 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 verrà assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene verrà 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 verrà assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile il bene verrà 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 2 minuti 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 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 Delegato 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 Delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero in subordine, quella a cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, o in ulteriore subordine all'offerta presentata per prima).

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.

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.

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 senza ritardo. 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

CONDIZIONI GENERALI

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nel presente disciplinare di gara e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente bando (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

Si rammenta che per i soggetti non di nazionalità italiana, (persone fisiche o giuridiche che siano) la legittimazione ad acquistare esiste: a) se un trattato internazionale lo consente; b) se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza.

La condizione di reciprocità (necessaria quando non vi sia un accordo bilaterale di promozione e protezione degli investimenti, anche detti Bilateral Investment Treaties, o BITs) può essere accertata per il tramite del Ministero degli affari Esteri ai sensi dell'art. 1 del d.P.R. 334/2004.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti del C.P.C., che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o a cura del Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato Dottor Masiello Mauro, presso il suo studio in Sanremo (IM) Via Roma 119 mediante collegamento da remoto al portale delle vendite pubbliche PVP. Tutti i partecipanti alla gara d'asta, entro 20 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, potranno chiedere copia della "log" previo pagamento dei diritti di cancelleria previsti.

Saldo del prezzo, delle spese e dei compensi al Delegato alla vendita

Non è consentito il pagamento del saldo prezzo in forma rateale. 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 Iban **IT 54 N 01030 10500 00000622755** - 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, I.V.A. (se dovuta), 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. L'aggiudicatario dovrà, inoltre, anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

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..

Condizioni della vendita: Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto condizioni di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al DPR 6 giugno 2001 nr. 380), a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. I beni sono venduti così come descritti 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 tutte le eventuali pertinenze, comproprietà, accessioni, ragioni ed azioni, 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 e debbono prendere visione diretta sul portale delle vendite pubbliche 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 all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e tantomeno alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di - a titolo esemplificativo e non tassativo - eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, impianti assenti e/o non a norma, vizi urbanistici e/o edilizi, spese e/o

oneri di qualsiasi genere ivi compresi – sempre a titolo di esempio - quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti **e comunque non** evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

ATTENZIONE: si avvisa che per tutti gli immobili indicati nel presente avviso di vendita, qualora siano realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, **ove consentito**, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 nr. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 nr. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

In particolare, per quanto riguarda le problematiche del LOTTO 1, si consiglia vivamente di consultare i propri tecnici di fiducia che potranno confrontarsi con il CTU al fine di ottenere necessari chiarimenti. Si ribadisce che una volta presentata l'offerta questa è irrevocabile e non potrà più essere ritirata.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura, salvo diverso avviso. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario e a spese della procedura salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario. Le altre formalità (a titolo esemplificativo e non tassativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale, sequestri) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal Giudice dell'Esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario. In caso di mancanza di continuità delle trascrizioni, essa potrà essere sanata a cura e spese del soggetto aggiudicatario.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

A carico dell'aggiudicatario, così come previsto dal D.M. 227/2015 sarà posta la quota del 50% relativa al compenso (oltre alle spese generali in misura del 10%) del Delegato alla Vendita per l'attività di trascrizione della proprietà nonché la quota del 100% dell'Imposta di Registrazione e/o IVA, dell'imposta ipotecaria e catastale, e degli altri eventuali oneri fiscali. 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.

Il decreto di trasferimento sarà emesso solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo ivi compresa la quota parte del compenso sopraindicato e di tutti gli oneri tributari e spese a carico dell'aggiudicatario.

NOTA BENE: SI SOTTOLINEA CHE GLI IMMOBILI SONO POSTI IN VENDITA NELLE CONDIZIONI DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVANO COME MEGLIO DESCRITTI NELLE PERIZIE DI STIMA. PERTANTO LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA VALE COME IMPLICITA DICHIARAZIONE DI INTEGRALE CONOSCENZA ED ACCETTAZIONE, CON ESPRESSA MANLEVA DELLA PROCEDURA E DEI RISPETTIVI ORGANI DA OGNI FORMA DI RESPONSABILITA'

Assunzione di debiti: L'aggiudicatario e/o assegnatario può concordare con il creditore pignoratorio 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. 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.

Il saldo prezzo andrà in ogni caso versato alla procedura e non al creditore fondiario

Richiesta di contratto bancario di finanziamento: qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo del prezzo intenda fare ricorso ad un contratto (bancario) di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, **nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere indicato il nominativo**

dell'istituto mutuante. Entro il termine previsto per il saldo del prezzo le somme dovranno essere state erogate dall'Istituto mutuante e versate direttamente 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 nel quale sarà inserita 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 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 aggravii di spese di procedura.

Cautione: 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, tratterà la somma a titolo di multa ai sensi degli articoli 574 u.c. e 587 c.p.c..

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, ²² 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 dal professionista 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 il professionista delegato, la parte esecutata ed il creditore procedente da qualsiasi responsabilità a riguardo.

Custode del bene pignorato ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c. è stato nominato Istituto di Vendite Giudiziarie “**IFIR PONENTE SRL**” con sede in Via Tommaso Schiva 12, 18100 Imperia (IM) il cui recapito telefonico è 0183/682138 - immobiliari@ifirponente.it. Il custode, a meno che non sia stato dispensato dall’aggiudicatario, procederà alla liberazione dell’immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all’approvazione del progetto di distribuzione.

Maggiori informazioni anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, potranno essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale.

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

- pubblicazione di estratto sul PORTALE delle VENDITE PUBBLICHE (P.V.P.) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, nonché
- pubblicazione di estratto, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine, per la presentazione delle offerte, sulla rivista free press “Newspaper Aste – Tribunale Imperia” nonché sul Social Media Marketing
- 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 e sul portale nazionale 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. 27.06.2005 n. 83 convertito con modificazioni dalla legge 06.08.2015 nr. 132 divenuta obbligatoria a partire della 20.02.2018 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 Vendite Pubbliche (P.V.P.)

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.

SI PRECISA CHE LA VENDITA FORZATA NON E’ SOGGETTA ALLE NORME CONCERNENTI LA GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITA’ NE’ POTRA ESSER REVOCATA PER ALCUN MOTIVO. 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 DEL
PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA DA
OGNI FORMA DI RESPONSABILITA'.

Per maggiori e più dettagliate informazioni, gli interessati potranno rivolgersi allo
Studio del professionista delegato, Dottor Masiello Mauro, in Sanremo (IM), Via
Roma n. 119, piano terzo (Telefono 0184-50.00.98) previo appuntamento.

Sanremo (IM) 27.02.2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO:

Dottor Masiello Mauro

Firmato digitalmente da: MASIELLO MAURO
Luogo: Sanremo, 27 febbraio 2025
Data: 27/02/2025 10:54:51