

Avv.FrancescoFlavioFontana  
Via Aurelia Ponente n°6 - S.Stefano al Mare.(18010-Im)  
Tel.0184.48.03.66 - Fax 0184.48.78.98 - [flaviofontana@me.com](mailto:flaviofontana@me.com)  
[francescoflavio.fontana@pec.legalex.it](mailto:francescoflavio.fontana@pec.legalex.it)

**TRIBUNALE DI IMPERIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA DI IMMOBILE SENZA INCANTO**  
**NEL PROCEDIMENTO n° 55/2015+135/2016 RGE**

\*\*\*

Il sottoscritto professionista delegato Avvocato Francesco Flavio **Fontana**, vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'esecuzione Dottoressa M. Badano del 18.12.19, visti gli articoli 591 bis 575 71 e cinque 76 C. P. C. nonché l'articolo 24 del DM 32/2015 , visto il verbale di asta deserta del 4.6.24

**avvisa**

che **l'immobile pignorato infra descritto** è posto in vendita mediante

**asta telematica con modalità sincrona pura.**

Nella specie come indicato di seguito si precisa che è possibile partecipare alla presente asta solo con modalità telematica la modalità telematica sincrona pura.

**LA MODALITA' TELEMATICA SINCRONA PURA**

**Entro il giorno 23.1.25** (Si indica in almeno cinque giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione dell'offerta) ogni offerente dovrà provvedere a disporre il bonifico irrevocabile sul conto corrente accesso presso **Istituto Monte dei Paschi di Siena filiale di Imperia** intestato a Tribunale di Imperia R.G.E Imm n° 55/2015+135/2016-Iban IT 48 E 01030 1050 0000 0005 87 780, con intestatario 55/2015 presso l'istituto Monte dei Paschi Siena di un importo (al netto delle spese bancarie) pari almeno al 10% del prezzo offerto per il lotto della procedura alla cui asta intenda partecipare. Nella causale dell'ordine di bonifico dovranno essere precisati la dicitura *"versamento cauzione"*, i dati anagrafici dell'ordinante e lotto cui il bonifico si riferisce che nella presente procedura n°55/2015 RGE + n°135/2016 RGE, è lotto unico composto dai corpi di cui in perizia.

Il mancato accredito del bonifico determinerà la nullità dell'offerta e l'offerente non avrà diritto ad alcun rimborso delle spese e o oneri sostenuti la copia contabile dell'ordine di bonifico dovrà essere allegata la busta telematica contenente l'offerta la quale dovrà essere depositata nel termine di seguito indicato.

**Entro le ore 12:00 del giorno 30.1.25** ogni offerente dovrà inoltrare **in via telematica** per il tramite del portale del gestore [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) sul quale dovrà essersi preventivamente registrato, **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](http://www.spazioaste.it) Una volta inseriti i dati e i documenti necessari il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad apposito indirizzo di posta certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di *posta elettronica certificata per la vendita telematica*, del soggetto che presenta l'offerta. In mancanza di tale apposita PEC per la vendita telematica l'offerta dovrà essere firmata digitalmente prima dell'invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del ministero.

Per ogni domanda dovrà essere stata precedentemente assolta l'imposta di bollo di euro 16 ,(o importo dell'imposta di bollo in vigore al momento dell'offerta) , mediante versamento con modello F 24 (codice tributo 1533) ovvero mediante modello F 23 (codice tributo 456 T).

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

Le offerte di acquisto, nel termine sopra indicato, dovranno essere depositate per via telematica all'interno del portale del gestore [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) previa registrazione dello stesso.

La registrazione deve essere seguita seguendo le istruzioni riportate nel *"manuale utente"* è disponibile all'interno del portale.

In particolare il soggetto interessato deve cliccare sulla voce "registrati" presente sulla barra di navigazione, compilare tutti i campi presenti nella videata di registrazione, cliccare il pulsante *"accetta condizioni e crea utente"*, confermare l'utenza attraverso il link che riceverà per e-mail alla casella di posta elettronica indicata in fase di registrazione. Una volta registrato l'utente potrà accedere al portale cliccando alla voce "accedi" presente sulla barra di navigazione inserendo username e password negli appositi campi. L'utente, dopo la registrazione, è responsabile dei propri codici di accesso username e password e non potrà cederli o divulgare a terzi in quanto attraverso tali codici avrà la sua identificazione del sistema. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal delegato alla vendita all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e nell'aria messaggi personale disponibile sul portale. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato ,(o successivamente modificate da lo stesso) ,saranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti alla procedura. E onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo mail. **Predisposizione e invio dell'offerta:** ai fini della partecipazione alla gara interessati devono far pervenire la documentazione necessaria la partecipazione la vendita in via telematica seguendo le indicazioni riportate nel manuale utenti presente all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

Una volta inseriti dati e documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata seguendo le indicazioni riportate nel *manuale utente* presente sul portale. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Le operazioni di inserimento nel portale tutta la documentazione richiesta rimangono esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richiamate non saranno conclusi entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non complete e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Le offerte presentate sono **irrevocabili**. Una volta trasmessa la busta digitale non può essere più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale conservate dal portale stesso in modo segreto.

**Versamento della cauzione:** ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica deve comprovare l'avvenuta costruzione di una cauzione provvisoria 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 situato nel termine indicato sempre nella presente sezione (si indicano cinque giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione dell'offerta). Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è a esclusivo carico dell'offerente.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione versamento cauzione i dati anagrafici dell'ordinante il Lotto cui il bonifico si riferisce. La copia della contabile del versamento deve essere legata la busta telematica contenente l'offerta.

**Assistenza:** per ricevere assistenza all'utente potrà inviare un'e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattare il call center al numero 84 87 8 0 013 dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì, escluso festivi.

\*\*\*

#### **Contenuto dell'offerta telematica:**

##### **le offerte di acquisto sono:**

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

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

A) - apposita domanda per offerta senza incanto rispetto alla quale deve essere stata assolta l'imposta di bollo nella misura di euro 16, (o importo dell'imposta di bollo in vigore al momento dell'offerta), mediante versamento con modello F 24 (codice Tributo 1533) o con modello F 23 (codice Tributo 456T imposta di bollo), utilizzando come codice ufficio 9BX, codice territoriale E290, Anno: anno della presente procedura; Numero: numero della presente procedura, codice tributo 456T, (imposta di bollo). Tale domanda dovrà necessariamente contenere:

- 1) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, codice fiscale, la residenza e/o il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile, (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).
- 2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
- 3) L'indicazione del prezzo offerto, che **non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta**, indicato nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso di vendita; l'indicazione del termine del versamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a 60,(sessanta), giorni dalla data dell'aggiudicazione.
- 4) La dichiarazione dell'offerente circa la volontà di richiedere l'applicazione della tassazione calcolata sulla base del prezzo d'asta e la tassazione agevolata per l'acquisto della *prima casa*.
- 5) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- 6) Il termine entro il quale l'offerente intende, in caso di aggiudicazione, versare il saldo del prezzo e delle spese e/o oneri accessori. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 60 giorni ovvero non sia stato indicato alcun termine il versamento del saldo del prezzo delle spese e barra o oneri accessori dovrà essere comunque effettuato entro 60,(sessanta), giorni dall'aggiudicazione, ovvero non sia stato indicato alcun termine il versamento del saldo del prezzo e delle spese e/o oneri accessori dovrà essere comunque effettuato entro 60,(sessanta) giorni dall'aggiudicazione.

**B) - In caso di persona fisica:** è necessario allegare la copia del documento di identità valido e del codice fiscale dell'offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente non appartiene all'Unione Europea dovrà essere allegato copia del permesso di soggiorno in corso di validità. **In caso di persona giuridica:** denominazione, sede, codice fiscale e partita Iva di essa e del suo legale rappresentante *pro tempore* munito dei necessari poteri previsti dall'atto costitutivo o dallo statuto, eventuale originale o copia autentica in bollo di procura a fare l'offerta o a partecipare all'asta, eventuale richiesta di benefici fiscali, visura camerale aggiornata.

In caso di partecipazione all'asta in rappresentanza di altrui: occorre specificare i dati sia del rappresentante sia del rappresentato ed allegare i documenti di entrambi, unitamente alla procura in carta bollata, in originale o copia autentica In caso di partecipazione all'asta per persona da nominare, (modalità riservata ai procuratori legali ai sensi dell'articolo 579 terzo comma c.p.c.), ai sensi dell'articolo 571 c.p.c. il procuratore legale dovrà:

- esibire, entro tre giorni dall'aggiudicazione, il mandato da allegare al processo verbale di dichiarazione di nomina dell'aggiudicatario;
- presentarsi, entro tre giorni da aggiudicazione presso il sottoscritto Avvocato Delegato, unicamente alla persona per la quale ha presentato l'offerta, per rendere la dichiarazione di nomina nella forma di atto pubblico. In difetto l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome del procuratore.
- **C) -distinta del bonifico,(documentazione attestante il versamento /copia contabile)** dell'importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, (da imputarsi a titolo di **cauzione**), eseguito sul conto corrente della procedura come sopra indicato, nel termine sopra indicato. Sulla distinta dovrà figurare il numero di C.R.O o altro numero identificativo bancario.
- **D)-ricevuta di pagamento (modello F23 o F 24)** dell'imposta di bollo come già indicato per ogni domanda di partecipazione alla vendita.

\*\*\*

**Le buste elettroniche** pervenute al sottoscrittente Delegato alla vendita per il tramite del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) verranno **aperte** all'udienza fissata con il presente avviso per l'**esame delle offerte in data 3.2.25 dalle ore 16:00 alle ore 16:30** presso il proprio studio in Santo Stefano al Mare via Aurelia Ponente 6 . Verranno, quindi individuate le offerte valide ed efficaci.

**La partecipazione all'asta** viene collegandosi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e seguendo le indicazioni riportate nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale stesso; le offerte presentate saranno esaminate attraverso il portale e rese visibili a tutti gli offerenti. Nelle tre ore precedenti inizio del operazioni e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il portale invierà a coloro che hanno presentato l'offerta all'indirizzo PEC utilizzato per inviare l'offerta, le credenziali per accedere al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio dell'operazione di vendita.

**La deliberazione dell'offerta per la con le seguenti modalità: in caso di assenza di offerte valide**, qualora non siano state depositate nemmeno istanze di assegnazione da parte dei creditori si chiudere 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**, sarà disposta la vendita a favore dell'unico offerente se il prezzo offerto è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, l'offerta stessa e senz'altro accolta e ciò in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita; nel corso del primo esperimento di vendita se il prezzo offerto è inferiore in misura non superiore a un quarto del prezzo base d'asta stabilito nel presente avviso, (cioè compreso tra il prezzo minimo è il prezzo base d'asta), si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentono di ritenere che, in tal caso, ricorre una seria di possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Delegato dispone anche nella 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 e un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

**In caso di più offerte valide** gli offerenti verranno invitati a una gara sull'offerta più alta. Nel corso di tale gara ciascun offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60, (sessanta), secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente avviso di vendita.

**La gara che si svolgerà con modalità sincrona pura**, avrà inizio al termine dell'operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che saranno 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 un minuto.

Le offerte in aumento effettuate dei partecipanti saranno riportate automaticamente nel Portale e rese visibili a tutti coloro che partecipano alle operazione di vendita.

La Gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative, rispetto all'ultimo 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 prevede il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

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

**In caso di offerta più alta o più vantaggiose inferiore al prezzo base** si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente almeno pari al prezzo 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 articolo 573 c.p.c. il termine per il deposito del saldo prezzo sarà comunque 60 giorni, (sessanta) ovvero quello minore indicato nell'offerta dell'aggiudicatario. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. L'ordine di **bonifico in restituzione** delle cauzioni versate da coloro che, avendo partecipato all'Asta con modalità telematica, non saranno aggiudicatari del Lotto sarà disposto **entro il giorno 12.2.25**. Si precisa che il deposito cauzionale improduttivo di interessi e che la sua restituzione avverrà mediante bonifico bancario sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto indicare nella propria *Domanda di partecipazione all'Asta Telematica*. I costi di tale bonifico saranno addebitati all'offerente e, quindi, decurtati dalla stessa cauzione versata.

**Lotto posto in vendita** composto da corpi come da perizia :

- A) **APPARTAMENTO** a Conio, frazione del Comune di Borgomaro, Via Dante 10, della superficie commerciale di mq. 70.00 (alloggio + terrazzo), Identificazione catastale: Foglio 8 particella 732 sub. 1 (catasto fabbricati): sezione urbana CONIO, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: Via Dante 9, piano: 2.
- B) **APPARTAMENTO** a Conio, frazione del Comune di Borgomaro, Via Dante 10, frazione Conio, della superficie commerciale di **mq. 62,00**, Identificazione catastale: Foglio 8 particella 732 sub. 2 (catasto fabbricati) Sezione urbana CONIO, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 105,36 Euro, indirizzo catastale: via Dante n. 9, piano: primo
- C) **MAGAZZINO** a CONIO, frazione del Comune di Borgomaro, Via Dante 10, della superficie commerciale di **43,00** mq, Foglio 8 particella 732 sub. 3 (catasto fabbricati), Sezione urbana CONIO, categoria C/2, classe 1, consistenza 42 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: via Dante 9, piano: S1

**Descrizione sommaria e riepilogo valutazione**, (come da perizia) : consistenza commerciale complessiva unità principali abitativi: 132Mq; consistenza commerciale complessiva unità principali magazzino :43Mq; consistenza commerciale complessiva accessori:00Mq. Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €81.000. **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come da perizia, **€. 80.000,00** ; (salvi ribassi ex lege)

**ASTA: prezzo base: € 18.934,38; ; offerta minima € 14.238,29; aumenti minimi € 1000 ; cauzione** non inferiore al **10%** del prezzo offerto

**DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA**, visitabili previo accordo con l'ir ponente mail: [visiteimmobili@ifirponente.it](mailto:visiteimmobili@ifirponente.it)

**LOTTO 1 -Corpi - Descrizione come da perizia in atti - Foto complete contenute nella perizia in atti**

A) **APPARTAMENTO** a Conio, frazione del Comune di Borgomaro, Via Dante 10, della superficie commerciale di **mq. 70.00 (alloggio + terrazzo)**. Il presente corpo "A" descrive l'unità residenziale posta al piano primo (sub. 1) accessibile sia da scala interna dal civico n. 6 della Via Dante oppure dall'esterno attraverso un cancello pedonale posto sul lato est della proprietà (*Allegato "A" - foto 1.1*). Nel sopralluogo effettuato dalla scrivente si è constatata la possibilità di considerare "uniti" il piano seminterrato/terra (sub. 3) ed il piano primo (sub. 1) utilizzando la scala "comune" interna. Da segnalare però la mancanza di elementi/dati certi che assegnino la destinazione residenziale al piano seminterrato (sub. 3) nè tantomeno la possibilità di un cambio di destinazione d'uso avendo un'altezza interna di mt. 2,00 contro i minimi mt. 2,70 di legge. Il piccolo alloggio descritto in questa sezione è posto al piano primo del fabbricato ed è stato rilevato privo di zona "cucina/cottura", con tre camere ed un servizio igienico con aerazione forzata. I serramenti interni sono nuovi ed in alluminio a doppia camera di installazione recente senza persiane/scuri. Tali elementi stanno però subendo la trascuratezza di questi lunghi periodi di inutilizzo ed a causa dei quali saranno necessari interventi di manutenzione specifica. In sede di sopralluogo in data 25.06.2019, l'alloggio è stato trovato aperto ed in stato di "abbandono" quasi improvviso. Sono infatti ancora presenti elementi di arredo (mobilio, letti, ecc), sanitari incompleti, notevole sporcizia, ecc (*Allegato "A" - foto 1.A - 2.A*) Non sono stati rilevati invece elementi atti a produrre riscaldamento nè tantomeno caldaia e/o scaldabagno ma solamente le predisposizioni con i vari attacchi. Le condizioni generali dell'alloggio sono apparse carenti di manutenzione ed in stato di "abbandono" tali da aver notevolmente deteriorato le opere di rinnovamento che evidentemente erano in corso di realizzazione da parte degli esecutati dopo il loro subentro nella proprietà (settembre 2003). I vani esistenti sarebbero tutti abitabili ed areati naturalmente con finestre mentre dal disimpegno, posto sul lato nord, si può accedere al terrapieno/terrazzo pavimentato (*Allegato "A" - foto 4.A*) ed al piccolo manufatto utilizzato come magazzino/deposito (*Allegato "A" - foto 3.A*) Dal punto di vista estimativo si può pensare che l'unità immobiliare in questione debba essere completata con le opere di finitura necessarie alla destinazione residenziale prevista e che possa essere considerata composta da: 1\_piano primo; 2\_lastrico solare/terrazzo con cancelletto e scala esterna privata dalla ViaDante; 3\_piccolo manufatto adibito a ripostiglio/deposito sul alto nord, all'estremità del terrazzo al "punto 2". L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo ed ha un'altezza interna di m t . 2,60/2,64. Identificazione catastale: Foglio 8 particella 732 sub. 1 (catasto fabbricati): sezione urbana Conio, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: Via Dante 9, piano: 2. **N.B.:** Si ritiene che il piano secondo indicato in visura NON sia corrispondente allo stato effettivo dei luoghi. La scrivente reputa sia corretto considerarlo piano primo (*Allegato A - foto 1.1*).

Avv.FrancescoFlavioFontana

Via Aurelia Ponente n°6 - S.Stefano al Mare.(18010-Im)

Tel.0184.48.03.66 - Fax 0184.48.78.98 - [flaviofontana@me.com](mailto:flaviofontana@me.com)

[francescoflavio.fontana@pec.legalex.it](mailto:francescoflavio.fontana@pec.legalex.it)

**B) APPARTAMENTO** a Conio, frazione del Comune di Borgomaro, Via Dante 10, frazione Conio, della superficie commerciale di mq. 62,00 Il presente corpo "B" descrive l'unità residenziale posta al piano secondo (sub. 2) accessibile solo pedonalmente percorrendo una scalinata pubblica posta lungo il lato sud del manufatto (*Allegato A - foto 1.2*). Lo stato manutentivo esterno dell'intera proprietà in disamina è apparsa allo scrivente in pessime condizioni visto il totale abbandono (*Allegato A - foto 2.B*). Il piccolo alloggio descritto in questa sezione è posto al piano secondo del fabbricato ed è stato rilevato con ingresso, servizio igienico, soggiorno/cottura, camera da letto e ripostiglio. Dal soggiorno/cottura, attraverso una scala con struttura in ferro e presumibilmente pedate in legno (queste ultime mancanti....) si raggiunge un sottotetto nel quale sono stati ricavati due piccoli locali con finiture residenziali (*Allegato A - foto 4.B e 5.B*). Tale superficie NON è risultata supportata da alcun titolo autorizzativo nè tantomeno da elementi che ne associno una "preesistenza". Nel proseguo si entrerà nel merito dell'eventuale possibilità di regolarizzazione urbanistico/ambientale. I serramenti interni sono nuovi ed in alluminio a doppia camera di installazione recente ma privi di persiane/scuri. Tali elementi stanno però subendo la trascuratezza di questi lunghi periodi di inutilizzo ed a causa del quale saranno necessari interventi di manutenzione specifica. In sede di sopralluogo, avvenuto in data 25.06.2019 l'alloggio è stato trovato aperto ed in stato di "abbandono" quasi improvviso. Sono infatti ancora presenti elementi di arredo (mobilio, letti, ecc), sanitari incompleti, notevole sporcizia, ecc (*Allegato A - foto 2.B*). Non sono stati rilevati invece elementi atti a produrre riscaldamento nè tantomeno caldaia e/o scaldabagno ma solamente le predisposizioni con i vari attacchi. Le condizioni generali dell'alloggio sono apparse carenti di manutenzione ed in stato di "abbandono" tali da aver notevolmente deteriorato le opere di rinnovamento che evidentemente erano in corso di realizzazione da parte degli esecutati dopo il loro subentro nella proprietà (settembre 2003). I vani esistenti sarebbero tutti abitabili ed areati naturalmente con finestre. Dal punto di vista estimativo si può pensare che l'unità immobiliare in questione debba essere completata con le opere di finitura necessarie alla destinazione residenziale prevista. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo ed ha un'altezza interna di mt. 2,50. Identificazione catastale: Foglio 8 particella 732 sub. 2 (catasto fabbricati) . Sezione urbana CONIO, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 105,36 Euro, indirizzo catastale: via Dante n. 9, piano: primo . **N.B.:** Si ritiene che il piano primo indicato in visura NON sia corrispondente allo stato effettivo dei luoghi. La scrivente reputa sia corretto considerarlo piano secondo (*Allegato A - foto 1.1*).

**C) MAGAZZINO** a Conio, frazione del Comune di Borgomaro, Via Dante 10, della superficie commerciale di **43,00** mq. Il presente corpo "C" descrive il locale posto al piano seminterrato (sub. 3) accessibile dal portoncino al civico n. 6 della Via Dante (*Allegato A - foto 1.1*) Nel sopralluogo effettuato dalla scrivente si è constatata la possibilità di considerare "uniti" il piano seminterrato/terra (sub. 3) ed il piano primo (sub. 1) utilizzando la scala "comune" interna. Da segnalare però la mancanza di elementi/dati certi che assegnino la destinazione residenziale al piano seminterrato (sub. 3) nè tantomeno l'opportunità di richiedere il cambio di destinazione d'uso avendo un'altezza interna di mt. 2,00 contro i minimi mt. 2,70 di legge. Il "magazzino" descritto in questa sezione è posto al piano seminterrato del fabbricato, con piano di calpestio a quota inferiore rispetto alla adiacente Via Dante ed è composto da un unico vano più un servizio igienico realizzato in epoca recente. I serramenti interni sono nuovi ed in alluminio a doppia camera di installazione recente senza persiane/scuri. Tali elementi stanno però subendo la trascuratezza di questi lunghi periodi di inutilizzo ed a causa dei quali saranno necessari interventi di manutenzione specifica. In sede di sopralluogo, avvenuto in data 25.06.2019, il locale è stato trovato aperto ed in stato di "abbandono" quasi improvviso. Sono infatti ancora presenti elementi di arredo (mobilio, letti, ecc), sanitari incompleti, notevole sporcizia, ecc (*Allegato A - foto 1.C*) Le condizioni generali del magazzino sono apparse carenti di manutenzione ed in stato di "abbandono" tali da aver notevolmente deteriorato le opere di rinnovamento che evidentemente erano in corso di realizzazione da parte degli esecutati dopo il loro subentro nella proprietà (settembre 2003). Sono però apparse chiare alla scrivente sia dalle opere di finitura generali (pavimenti, intonaci, predisposizione per termosifoni ecc.) che dalla realizzazione di un servizio igienico (*Allegato A - foto 1.C - 2.C*) più una zona rivestita con piastrelle e con la presenza di attacchi per "cottura", che ci potesse essere la volontà di farne un utilizzo "pertinenziale" (taverna/cottura) all'unità residenziale del piano primo (sub.1). Ad ulteriore conferma di quanto sopra ipotizzato, sarebbe la mancanza di una zona "cottura" nell'unità posta al piano superiore descritta nella presente al "corpo A". Il locale è aerato naturalmente da finestre ma ha un'altezza netta interna di mt. 2,00, elemento che NON ne consentirebbe il cambio di destinazione d'uso residenziale secondo le normative vigenti. Identificazione catastale: Foglio 8 particella 732 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana CONIO, categoria C/2, classe 1, consistenza 42 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: via Dante 9, piano: S1 .

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE** al 23.9.2019: Consistenza commerciale complessiva unità principali ABITATIVI:132mq. Consistenza commerciale complessiva unità principali MAGAZZINO: 43mq. Consistenza commerciale complessiva accessori:0,00 mq

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 81.000,00 Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 80.000,00,(salvo ribassi ex lege).

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna. 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 17/09/2003 a firma di Notaio Saguato Giovanni - Imperia ai nn. reg. gener. 5892 - reg. particul. 843 di repertorio. Importo ipoteca: €. 120.000.

Importo capitale: €. 80.000. Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, stipulato l'01/04/2015 a firma di Tribunale di Imperia ai nn. reg. gener. 2266 - Reg. partic. 1867 di repertorio, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A., contro Esecutati

PIGNORAMENTO, stipulato il 18/07/2016 a firma di Tribunale di Imperia ai nn. reg. gener. 3470 - reg. partic. 2759 di repertorio, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A., contro Esecutati 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna. 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sia sulla base di quanto dichiarato nell'atto di compravendita che da recenti verifiche effettuate dalla scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgomaro NON sono emerse pratiche edilizie di alcun genere.

Unico elemento documentale reperito sono le planimetrie catastali redatte in data 06.10.1989 con una rappresentazione NON perfettamente coincidente con quanto rilevato dalla scrivente in data 25.06.2019.

Dalle ricerche catastali è emerso che in data antecedente alla rappresentazione planimetrica attualmente in atti si trattava di "fabbricato rurale" e pertanto NON esistono descrizioni di dettaglio antecedenti al 06.10.1989 (*Allegato "C"*)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.C. vigente l'immobile ricade in zona "A" - ambito di conservazione del nucleo urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito di sopralluogo della scrivente sono emerse delle incongruenze con quanto rappresentato nelle uniche rappresentazioni planimetriche catastali reperite (*Allegato "C"*).

Si ritiene pertanto utile redigere un aggiornamento planimetrico schematico (*Allegato "D"*) finalizzato a chiarire ulteriormente quanto di seguito descritto:

**Foglio 8 Conio mapp. 732 sub. 1 (ALLOGGIO - piano primo):**

1. Altezza netta interna variabile tra i mt. 2,60/2,64 rispetto ai mt. 2,70 indicati;
2. il wc addossato sul lato ovest è stato traslato lungo lo stesso lato ampliando la zona ingresso (*Allegato "A" - foto 2.A*);
3. Nella corte esterna è stata ricavata una scala di accesso al retro del fabbricato/piano secondo (*Allegato "A" - foto 4.A*);
4. sul lato nord/ovest è stato rilevato un piccolo manufatto adibito presumibilmente a magazzino/deposito di circa mq. 7,00 quasi completamente coperto, e quindi pressochè "invisibile" ed inaccessibile, da folta vegetazione/rovi (*Allegato "A" - foto 3.A*);

**Foglio 8 Conio mapp. 732 sub. 2 (ALLOGGIO piano secondo erroneamente indicato primo nella planimetria catastale):**

1. altezza netta interna variabile tra i mt. 2,50/2,53 rispetto ai mt. 2,70 indicati;
2. rappresentazione vani interni non perfettamente coincidenti con rimozione di tramezzatura tra due camere;
3. realizzazione di scala in ferro nel vano unico adibito ad soggiorno/cottura per accedere, in maniera alquanto "impervia" (*Allegato "A" - foto 4.B*), ad un sottotetto suddiviso in due piccoli locali (Hmax 2,10 ed H min mt. 1,60);
4. rimozione di scala interna rappresentata sul lato ovest con realizzazione di servizio igienico. È stato pertanto eliminato il "collegamento preesistente" tra i due piani abitativi mantenendo esclusivamente l'accesso pedonale dal civico 10 di Via Dante (*Allegato "A" - foto 1.2*)

**Foglio 8 Conio mapp. 732 sub. 3 (MAGAZZINO - piano seminterrato):**

1. altezza netta interna mt. 2,00 rispetto ai mt. 2,60 indicati;
2. modifica bucaturo (presunta) da porta a finestra tra lo stato catastale rappresentato e lo stato di fatto rilevato a giugno 2019 (*Allegato "A" - foto 2.C*);
3. realizzazione di piccolo servizio igienico sul lato nord/est (*Allegato "A" - foto 3.C*);

4. *predisposizione attacchi per zona "cottura" e presenza cappa di aspirazione (Allegato "A" - foto 1.C)*

Per quanto riguarda le differenze sostanziali tra le altezze di intradosso indicate nelle planimetrie catastali e quelle rilevate dalla scrivente si ritiene che siano state erroneamente indicate nelle rappresentazioni agli atti. Si può infatti constatare, anche osservando le bucatore di tutto il fronte di fabbrica del fabbricato (*Allegato "A" - foto 1.1*) che l'allineamento è pressochè uniforme come peraltro anche l'altezza dei davanzali di affaccio dall'interno dei vari.

Il "sottotetto" ricavato potrebbe essere stato oggetto di una minima sopraelevazione di una parte di falda del tetto esistente posta sul lato ovest oppure di un mero recupero di uno "stacco" di falda preesistente come peraltro confrontabile con un fabbricato di indubbia vetustà posto sul retro/lato ovest (*Allegato "A" - foto 1.1*).

Si segnala altresì che opere realizzate in epoca NON definibile ma presumibilmente dopo l'acquisizione della proprietà in data 17.09.2003, hanno fornito una configurazione "frazionata" al corpo immobiliare acquistato. Tale ipotesi si rafforza anche per l'avvenuta rimozione della scala interna di collegamento tra piano primo e secondo. Si precisa nel contempo che la zona nella quale ricade il lotto in disamina ricade in zona sottoposta a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.L. 42/04, regime normativo che NON prevede la sanatoria di volumetrie urbanistiche. La scrivente ha infatti rilevato due appartamenti più un magazzino che saranno descritti nel proseguo rispettivamente in:

*CORPO "A"*: alloggio sub. 1 (piano primo) accessibile sia dal cancelletto pedonale lungo la Via Dante (*Allegato "A" - foto 1.1*) che dal civico n. 6 (comune con il sub. 3 - magazzino) (*Allegato "A" - foto 1.3 - 1.C*);

*CORPO "B"*: alloggio (sub. 2) accessibile pedonalmente dal retro (lato ovest), posto al piano secondo + sottotetto al civico n. 10 della Via Dante (*Allegato "A" - foto 1.2*);

*CORPO "C"*: magazzino (sub. 3) accessibile dal civico n. 6 della Via Dante (*Allegato "A" - foto 1.1 - 1.C*)

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità che si possono riassumere schematicamente come segue: Foglio 8 Conio mapp. 732 sub. 1 (piano primo):

1. altezza netta interna variabile tra i mt. 2,60/2,64 rispetto ai mt. 2,70 indicati;
2. il wc addossato sul lato ovest è stato traslato lungo lo stesso lato ampliando la zona ingresso;
3. nella corte esterna è stata ricavata una scala di accesso al retro del fabbricato/piano secondo; sul lato nord/ovest è stato rilevato un piccolo manufatto adibito presumibilmente a magazzino/deposito di circa mq. 7,00 quasi completamente coperto, e quindi pressochè inaccessibile, da folta vegetazione/rovi;

Foglio 8 Conio mapp. 732 sub. 2 (piano secondo erroneamente indicato primo nella planimetria catastale):

1. altezza netta interna variabile tra i mt. 2,50/2,53 rispetto ai mt. 2,70 indicati;
2. rappresentazione vani interni non perfettamente coincidenti con rimozione di tramezzatura tra due camere; realizzazione di scala in ferro nel vano unico adibito ad soggiorno/cottura per accedere, in maniera alquanto "impervia" (*Allegato A - foto 4.B*) ad un sottotetto suddiviso in due piccoli locali (Hmax 2,10 ed Hmin mt. 1,60);
3. rimozione di scala interna addossata sul lato ovest con realizzazione di servizio igienico. E' stato pertanto eliminato il "collegamento preesistente" tra i due piani abitativi mantenendo esclusivamente l'accesso pedonale dal civico 10 di Via Dante (*Allegato A - foto 1.B*).

Foglio 8 Conio mapp. 732 sub. 3 (piano seminterrato):

1. altezza netta interna mt. 2,00 rispetto ai mt. 2,60 indicati;
2. modifica bucatina (presunta) da porta a finestra tra lo stato catastale rappresentato e lo stato di fatto rilevato (giugno 2019);
3. realizzazione di piccolo servizio igienico sul lato nord/est (*Allegato A - foto 3.C*); predisposizione attacchi per zona "cottura" e presenza cappa di aspirazione (*Allegato A - foto 1.C*) (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 e D.L. 42/04)

Secondo le normative attualmente vigenti, per regolarizzare quanto descritto si potrebbe procedere come segue:

**FRAZIONAMENTO UNITA' RESIDENZIALI - MODIFICA NELLA DISTRIBUZIONE INTERNA DEI V ANI - SOTTOTETTO** redigere e depositare Accertamento di Conformità Urbanistica ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 finalizzato alla regolarizzazione delle modifiche interne citate SENZA cambio di destinazione d'uso con pagamento di sanzione amministrativa + doppio oneri urbanizzazione dovuti (da quantificare da parte del Comune di Borgomaro) + €. 200,00 di diritti di segreteria. Ovviamente la descrizione della superficie della zona "sottotetto" dovrà essere di mero "sgombero/deposito" rimuovendo eventuali caratteristiche "residenziali";

**MODIFICHE ESTERNE NON CONFIGURABILI IN INCREMENTI DI SUPERFICIE/VOLUMI:** redigere e depositare di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica per regolarizzare modifica bucatina piano seminterrato (sub. 3), realizzazione di scala di accesso tra lastrico solare/terrazzo (sub. 1) e retro piano secondo (sub. 2), eventuali elementi rilevanti dal punto di vista ambientale. I diritti di segreteria attualmente da versare dovrebbero essere di €. 500,00 più sanzione minima (se sarà dimostrato il mancato incremento di valore tra la situazione preesistente e lo stato di fatto) di €. 1.033,00.

**Rimangono ovviamente da approfondire i seguenti aspetti RILEVANTI**, che con gli elementi reperiti dalla scrivente non è possibile asserire con certezza e precisamente:

- epoca realizzazione manufatto adibito a deposito/ripostiglio posto al piano primo (*Allegato A - foto 3.A*) per il quale dovrà esserne prevista la rimozione se non emergeranno elementi per poterne dimostrare la preesistenza sia dal punto di vista ambientale (ante imposizione vincolo paesaggistico - data pubblicazione Decreto 19.06.1985) che dal punto di vista urbanistico vista la collocazione in ambito di zona "A" - centro storico con INEDIFICABILITA' assoluta (previsto mantenimento/ristrutturazione senza incrementi di superfici/volumi);
- preesistenza sottotetto/soffitta e quindi nessuna sopraelevazione e modifica di imposta della copertura. All'intorno è visibile una conformazione di copertura assimilabile a quella in disamina (*Allegato A - foto 1.1*) con uno "stacco" di falda più alto rispetto all'andamento del resto della copertura ma NON si può nemmeno escludere che sia stata realizzata una parziale sopraelevazione in epoche più recenti. In questa ultima ipotesi, sempre per le medesime motivazioni indicate nel punto precedente, si dovrà mettere in atto la rimozione della citata "sopraelevazione" ripristinando l'andamento delle falde preesistenti con le relative quote di imposta e di colmo.

Opportunità da valutare potrebbe anche essere l'attivazione di un procedimento di sanatoria edilizia entro 120 giorni dall'assegnazione da parte del soggetto acquirente secondo quanto previsto dall'art. 40 della L. 47/85 che consentirebbe la possibilità di riaprire i termini dei "condoni edilizi" purchè le ragioni di credito che hanno generato il procedimento di vendita forzato siano anteriori all'entrata in vigore delle tre leggi relative alle sanatorie edilizie (L. 47/85 condono 1, L. 724/94 condono 2 e L. 326/2003 coordinato dalla L.R. 5/2004). Appare altresì di notevole rilevanza segnalare che l'ultimo "condono edilizio" NON prevede la sanatoria di volumetrie realizzate in zone sottoposte a vincolo ambientale. Si tratterebbe quindi di dimostrare la preesistenza delle citate irregolarità in epoca antecedente al 31 dicembre 1993 (termine ultimo di applicazione "condono 2" L. 724/94).

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

o Tempi necessari per la regolarizzazione: variabili a seconda delle procedure che verranno intraprese

## **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE** (*Allegato "C"*): CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

SUB. 1 (alloggio piano primo): diversa distribuzione spazi interni, errata indicazione altezza interna, errata indicazione del piano;

SUB. 2 (alloggio piano secondo): diversa distribuzione spazi interni, errata indicazione altezza interna, errata indicazione del piano e mancata rappresentazione del sottotetto (previa eventuale regolarizzazione urbanistica);

SUB. 3: (magazzino piano seminterrato): inserimento servizio igienico, errata indicazione altezza interna.

REDAZIONE EVENTUALE NUOVO ACCATASTAMENTO (previa regolarizzazione urbanistica/ambientale) di magazzino/deposito posto al piano primo - lato nord (*Allegato A - foto 3.A*).

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

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BORGOMARO VIA DANTE 10, FRAZIONE CONIO APPARTAMENTO DI CUI AL PUNTO A

**APPARTAMENTO** a Conio, frazione del Comune di Borgomaro, Via Dante 10, della superficie commerciale di **mq. 70.00 (alloggio + terrazzo)**

Il presente corpo "A" descrive l'unità residenziale posta al piano primo (sub. 1) accessibile sia da scala interna dal civico n. 6 della Via Dante oppure dall'esterno attraverso un cancello pedonale posto sul lato est della proprietà (*Allegato "A" - foto 1.1*).

Nel sopralluogo effettuato dalla scrivente si è constatata la possibilità di considerare "uniti" il piano seminterrato/terra (sub. 3) ed il piano primo (sub. 1) utilizzando la scala "comune" interna. Da segnalare però la mancanza di elementi/dati certi che assegnino la destinazione residenziale al piano seminterrato (sub. 3) nè tantomeno la possibilità di un cambio di destinazione d'uso avendo un'altezza interna di mt. 2,00 contro i minimi mt. 2,70 di legge.

Il piccolo alloggio descritto in questa sezione è posto al piano primo del fabbricato ed è stato rilevato privo di zona "cucina/cottura", con tre camere ed un servizio igienico con aerazione forzata.

I serramenti interni sono nuovi ed in alluminio a doppia camera di installazione recente senza persiane/scuri. Tali elementi stanno però subendo la trascuratezza di questi lunghi periodi di inutilizzo ed a causa dei quali saranno necessari interventi di manutenzione specifica.

In sede di sopralluogo, avvenuto in data 25.06.2019, l'alloggio è stato trovato aperto ed in stato di "abbandono" quasi improvviso. Sono infatti ancora presenti elementi di arredo (mobili, letti, ecc), sanitari incompleti, notevole sporcizia, ecc (*Allegato "A" - foto 1.A - 2.A*)

Non sono stati rilevati invece elementi atti a produrre riscaldamento nè tantomeno caldaia e/o scaldabagno ma solamente le predisposizioni con i vari attacchi.

Le condizioni generali dell'alloggio sono apparse carenti di manutenzione ed in stato di "abbandono" tali da aver notevolmente deteriorato le opere di rinnovamento che evidentemente erano in corso di realizzazione da parte degli esecutati dopo il loro subentro nella proprietà (settembre 2003).

I vani esistenti sarebbero tutti abitabili ed areati naturalmente con finestre mentre dal disimpegno, posto sul lato nord, si può accedere al terrapieno/terrazzo pavimentato (*Allegato "A" - foto 4.A*) ed al piccolo manufatto utilizzato come magazzino/deposito (*Allegato "A" - foto 3.A*)

Dal punto di vista estimativo si può pensare che l'unità immobiliare in questione debba essere completata con le opere di finitura necessarie alla destinazione residenziale prevista e che possa essere considerata composta da:

1. piano primo;
2. lastrico solare/terrazzo con cancelletto e scala esterna privata dalla ViaDante;
3. piccolo manufatto adibito a ripostiglio/deposito sul alto nord, all'estremità del terrazzo al "punto 2".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo ed ha un'altezza interna di m t. 2,60/2,64.

Identificazione catastale:

**Foglio 8 particella 732 sub. 1** (catasto fabbricati):

sezione urbana CONIO, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: Via Dante 9, piano: 2.

**N.B.:** Si ritiene che il piano secondo indicato in visura NON sia corrispondente allo stato effettivo dei luoghi. La scrivente reputa sia corretto considerarlo piano primo (*Allegato A - foto 1.1*).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: al di sotto della media

esposizione: nella media

luminosità: nella media

panoramicità: nella media

stato di manutenzione generale: nella media

Descrizione dettagliata.

L'alloggio è posizionato al piano primo rispetto alla Via Dante ed è composto da un ingresso, tre camere ed un servizio igienico. La mancanza di una zona adibita a "cottura" può essere legata ad opere di ristrutturazione ancora "in corso" all'epoca dell'abbandono da parte degli esecutati dell'immobile oppure all'idea di adibire il piano seminterrato (sub. 3 - trattato nel *corpo "C"* della presente disamina) a zona cottura/taverna avendo la scala interna di collegamento. Quest'ultima ipotesi, dal punto di vista urbanistico, NON si ritiene applicabile in quanto carente del requisito minimo di altezza previsto dalla normativa vigente (H mt. 2,00 rispetto ai mt. 2,70 di legge) né tantomeno è stato possibile dalla scrivente reperire documentazione certa atta a dimostrarne la preesistenza abitativa.

A parte i due lati "aperti" posti ad est e nord, l'unità confina con altra proprietà sul lato sud e con distacco con altro lotto sul lato ovest.

L'esposizione finestrata ad est è piacevole ed ampia sulla vallata di Conio/Borgomaro (*Allegato "A" - foto 1.4*) ma senza caratteristiche particolari di pregio.

Lo stato rilevato è apparso allo scrivente non abitato da tempo evidenziando la necessità di opere di completamento, di ripristino e di manutenzione di carattere ordinario.

Gli impianti sono risultati esistenti o predisposti ma non attivi ed i pochi arredi presenti in pessimo stato vista anche la totale noncuranza dell'immobile da qualche anno.

I serramenti interni sono in alluminio a doppia camera privi di persiane/scuri.

La superficie commerciale totale dell'alloggio risulta di circa 60.00 mq. più mq. 50.00 circa di terrazzo/lastrico solare. Non risultano posti auto esclusivi legati agli immobili in disamina ma semplicemente la possibilità di lasciare i mezzi nelle aree pubbliche sottostanti.

Per una visione generale della proprietà si allega ultima planimetria "in atti" presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio (*Allegato "C"*) NON perfettamente coincidente con lo stato rilevato (giugno 2019) e rappresentazione grafica schematica redatta dalla scrivente relativa allo stato di fatto rilevato a giugno 2019 (*Allegato "D"*).

CLASSE ENERGETICA, CONSISTENZA: [136.37 KWh/m2/anno]

Certificazione APE n. 07201932047 registrata in data 16.09.2019

**G**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza indice		commerciale
ALLOGGIO	60,00 x 100 %	=	60,00
TERRAZZO/LASTRICO SOLARE (lato nord proprietà + 54,00 x 19 % = 10,26 accesso esterno esclusivo)			

<b>Totale (ARROTONDATO): 114,00</b>	<b>70,00</b>
-------------------------------------	--------------

## VALUTAZIONE

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*. SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si prevede la determinazione del più probabile valore di compravendita della proprietà immobiliare tenendo conto di tutti i fattori descritti in perizia (di natura intrinseca ed estrinseca), nonché di ogni altro elemento emerso, fermo restando la collocazione dell'immobile nel centro storico.

La sottoscritta ritiene di poter valutare separatamente i tre manufatti in perizia (previa verifica della possibile alienazione distinta dal resto dell'immobile), aventi accessi indipendenti tra loro ma subordinati a servitù/diritti di passaggio (scala di accesso alle unità).

La valutazione ha pertanto analizzato gli elementi che si possono riassumere schematicamente nei punti seguenti:

zona di collocazione ed esposizione;

stato attuale del manufatto (giugno 2019);

mancanza di accesso carrabile alla proprietà;

livello di finitura e stato manutentivo generale;

situazione infrastrutturale (strade, fognature, trasporto pubblico, ecc.).

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 35.000,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 35.000,00

### Appartamento di cui al punto B

**APPARTAMENTO** a Conio, frazione del Comune di Borgomaro, Via Dante 10, frazione Conio, della superficie commerciale di **mq. 62,00**

Il presente corpo "B" descrive l'unità residenziale posta al piano secondo (sub. 2) accessibile solo pedonalmente percorrendo una scalinata pubblica posta lungo il lato sud del manufatto (*Allegato A - foto 1.2*). Lo stato manutentivo esterno dell'intera proprietà in disamina è apparsa allo scrivente in pessime condizioni visto il totale abbandono (*Allegato A - foto 2.B*).

Il piccolo alloggio descritto in questa sezione è posto al piano secondo del fabbricato ed è stato rilevato con ingresso, servizio igienico, soggiorno/cottura, camera da letto e ripostiglio.

Dal soggiorno/cottura, attraverso una scala con struttura in ferro e presumibilmente pedate in legno (queste ultime mancanti....) si raggiunge un sottotetto nel quale sono stati ricavati due piccoli locali con finiture residenziali (*Allegato A - foto 4.B e 5.B*).

Tale superficie NON è risultata supportata da alcun titolo autorizzativo nè tantomeno da elementi che ne associno una "preesistenza". Nel proseguo si entrerà nel merito dell'eventuale possibilità di regolarizzazione urbanistico/ambientale.

I serramenti interni sono nuovi ed in alluminio a doppia camera di installazione recente ma privi di persiane/scuri. Tali elementi stanno però subendo la trascuratezza di questi lunghi periodi di inutilizzo ed a causa del quale saranno necessari interventi di manutenzione specifica.

In sede di sopralluogo, avvenuto con rappresentanti dell'organo di custodia "IFIR Ponente" s.r.l. in data 25.06.2019 l'alloggio è stato trovato aperto ed in stato di "abbandono" quasi improvviso. Sono infatti ancora presenti elementi di arredo (mobilio, letti, ecc), sanitari incompleti, notevole sporcizia, ecc (*Allegato A - foto 2.B*).

Non sono stati rilevati invece elementi atti a produrre riscaldamento nè tantomeno caldaia e/o scaldabagno ma solamente le predisposizioni con i vari attacchi.

Le condizioni generali dell'alloggio sono apparse carenti di manutenzione ed in stato di "abbandono" tali da aver notevolmente deteriorato le opere di rinnovamento che evidentemente erano in corso di realizzazione da parte degli esecutivi dopo il loro subentro nella proprietà (settembre 2003).

I vani esistenti sarebbero tutti abitabili ed areati naturalmente con finestre.

Dal punto di vista estimativo si può pensare che l'unità immobiliare in questione debba essere completata con le opere di finitura necessarie alla destinazione residenziale prevista.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo ed ha un'altezza interna di mt. 2,50.

Identificazione catastale:

**Foglio 8 particella 732 sub. 2** (catasto fabbricati)

Sezione urbana CONIO, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 105,36 Euro, indirizzo catastale: via Dante n. 9, piano: primo

**N.B.:** Si ritiene che il piano primo indicato in visura NON sia corrispondente allo stato effettivo dei luoghi. La scrivente reputa sia corretto considerarlo piano secondo (*Allegato A - foto 1.1*).

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano: al di sopra della media  
esposizione: nella media  
luminosità: nella media  
panoramicità: nella media  
Impianti tecnici: scarso  
stato di manutenzione generale: mediocre  
servizi: scarso

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:** L'alloggio è posizionato al piano secondo rispetto alla Via Dante ed è composto da un ingresso, soggiorno/cottura, camera, ripostiglio ed un servizio igienico. Dalla zona soggiorno, utilizzando una scaletta con struttura in legno pedate, mancanti, in ferro si può raggiungere il piano superiore ricavato realizzando una porzione di solaio piano nella parte più alta del corpo di fabbrica (*Allegato A - foto 5.B*). In questa porzione di sottotetto sono stati ricavati due piccoli locali dotati di finiture residenziali senza peraltro aver preso in considerazione i parametri minimi previsti dalla normativa vigente in materia igienico-sanitaria ed in particolare per quanto riguarda le superfici e le altezze minime di vani. A parte i due lati "aperti" posti ad est e nord, l'unità confina con altra proprietà sul lato sud e con distacco con altro lotto sul lato ovest. L'esposizione finestrata ad est è piacevole ed ampia sulla vallata di Conio/Borgomaro (*Allegato A - foto 1.4*) ma senza caratteristiche particolari di pregio. Lo stato rilevato è apparso allo scrivente non abitato da tempo evidenziando la necessità di opere di completamento, di ripristino e di manutenzione di carattere ordinario. Gli impianti sono risultati esistenti o predisposti ma non attivi ed i pochi arredi presenti in pessimo stato vista anche la totale noncuranza dell'immobile da qualche anno. I serramenti interni sono in alluminio a doppia camera privi di persiane/scuri. La superficie commerciale totale dell'alloggio risulta di circa 62,00 mq. Non risultano posti auto esclusivi legati agli immobili in disamina ma semplicemente la possibilità di lasciare i mezzi nelle aree pubbliche sottostanti. Per una visione generale della proprietà si allega ultima planimetria "in atti" presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio (*Allegato "C"*) NON perfettamente coincidente con lo stato rilevato (giugno 2019) e rappresentazione grafica schematica redatta dalla scrivente relativa allo stato di fatto rilevato a giugno 2019 (*Allegato "D"*).

**CLASSE ENERGETICA:** G, [189.90 KWh/m2/anno] certificazione APE n. 07201932048 registrata in data 16.09.2019 Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari. Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

Alloggio consistenza 62 indice 100% commerciale 62

**VALUTAZIONE - DEFINIZIONI**

Procedimento di stima: *a corpo*. SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si prevede la determinazione del più probabile valore di compravendita della proprietà immobiliare tenendo conto di tutti i fattori descritti in perizia (di natura intrinseca ed estrinseca), nonché di ogni altro elemento emerso, fermo restando la collocazione dell'immobile nel centro storico.

La sottoscritta ritiene di poter valutare separatamente i tre manufatti in perizia (previa verifica della possibile alienazione distinta dal resto dell'immobile), aventi accessi indipendenti tra loro ma subordinati a servitù/diritti di passaggio (scala di accesso alle unità).

La valutazione ha pertanto analizzato gli elementi che si possono riassumere schematicamente nei punti seguenti:

zona di collocazione ed esposizione;  
stato attuale del manufatto (giugno 2019);  
mancanza di accesso carrabile alla proprietà;  
livello di finitura e stato manutentivo generale;  
situazione infrastrutturale (strade, fognature, trasporto pubblico, ecc.).

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: 31.000,00

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): 31.000,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): 31.000,00

**MAGAZZINO di cui al punto C**

**MAGAZZINO** a CONIO, frazione del Comune di Borgomaro, Via Dante 10, della superficie commerciale di **43,00** mq. Il presente corpo "C" descrive il locale posto al piano seminterrato (sub. 3) accessibile dal portoncino al civico n. 6 della Via Dante (*Allegato A - foto 1.1*) Nel sopralluogo effettuato dalla scrivente si è constatata la possibilità di considerare "uniti" il piano seminterrato/terra (sub. 3) ed il piano primo (sub. 1) utilizzando la scala "comune" interna. Da segnalare però la mancanza di elementi/dati certi che assegnino la destinazione residenziale al piano seminterrato (sub. 3) nè tantomeno l'opportunità di richiedere il cambio di destinazione d'uso avendo un'altezza interna di mt. 2,00 contro i minimi mt. 2,70 di legge. Il "magazzino" descritto in questa sezione è posto al piano seminterrato del fabbricato, con piano di calpestio a quota inferiore rispetto alla adiacente Via Dante ed è composto da un unico vano più un servizio igienico realizzato in epoca recente. I serramenti interni sono nuovi ed in alluminio a doppia camera di installazione recente senza

persiane/scuri. Tali elementi stanno però subendo la trascuratezza di questi lunghi periodi di inutilizzo ed a causa dei quali saranno necessari interventi di manutenzione specifica. In sede di sopralluogo, avvenuto con rappresentanti dell'organo di custodia "IFIR Ponente" s.r.l. in data 25.06.2019, il locale è stato trovato aperto ed in stato di "abbandono" quasi improvviso. Sono infatti ancora presenti elementi di arredo (mobilio, letti, ecc), sanitari incompleti, notevole sporcizia, ecc (*Allegato A - foto 1.C*) Le condizioni generali del magazzino sono apparse carenti di manutenzione ed in stato di "abbandono" tali da aver notevolmente deteriorato le opere di rinnovamento che evidentemente erano in corso di realizzazione da parte degli esecutati dopo il loro subentro nella proprietà (settembre 2003). Sono però apparse chiare alla scrivente sia dalle opere di finitura generali (pavimenti, intonaci, predisposizione per termosifoni ecc.) che dalla realizzazione di un servizio igienico (*Allegato A - foto 1.C - 2.C*) più una zona rivestita con piastrelle e con la presenza di attacchi per "cottura", che ci potesse essere la volontà di farne un utilizzo "pertinenziale" (taverna/cottura) all'unità residenziale del piano primo (sub.1). Ad ulteriore conferma di quanto sopra ipotizzato, sarebbe la mancanza di una zona "cottura" nell'unità posta al piano superiore descritta nella presente al "corpo"A". Il locale è aerato naturalmente da finestre ma ha un'altezza netta interna di mt. 2,00, elemento che NON ne consentirebbe il cambio di destinazione d'uso residenziale secondo le normative vigenti. Identificazione catastale: Foglio 8 particella 732 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana CONIO, categoria C/2, classe 1, consistenza 42 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: via Dante 9, piano: S1

DESCRIZIONE DELLA ZONA I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria. QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE: livello di piano:mediocre ; esposizione:nella media; luminosità: mediocre ; panoramicità: al di sotto della media

impianti tecnici: mediocre; stato di manutenzione generale: mediocre; servizi: mediocre. DESCRIZIONE DETTAGLIATA. Il locale è posizionato al piano seminterrato rispetto alla Via Dante, ed è composto da un grande vano unico più un piccolo servizio igienico realizzato in epoca recente. Dalla parete parzialmente rivestita in piastrelle, dagli attacchi tipici delle zone "cottura" residenziali, dalle predisposizione dei termosifoni e dalle finiture varie riscontrate, si ritiene che il locale fosse "pronto" per essere utilizzato come taverna/zona pranzo strettamente correlato all'unità soprastante (sub. 1). Dal punto di vista urbanistico, il locale NON può essere considerato abitativo in quanto carente del requisito minimo di altezza previsto dalla normativa vigente (H mt. 2,00 rispetto ai mt. 2,70 di legge) nè tantomeno è stato possibile dalla scrivente reperire documentazione certa atta a dimostrarne la preesistenza abitativa. L'unità confina con altra proprietà sul lato sud, controterra sul lato ovest e nord, mentre è aperto verso est (Via Dante) anche se a quota inferiore rispetto al piano di calpestio della strada. Lo stato rilevato è apparso alla scrivente non utilizzato da tempo evidenziando la necessità di opere di completamento, di ripristino e di manutenzione di carattere ordinario. Gli impianti sono risultati esistenti o predisposti ma non attivi ed i pochi arredi presenti in pessimo stato vista anche la totale noncuranza dell'immobile da qualche anno. I serramenti interni sono in alluminio a doppia camera privi di persiane/scuri. La superficie commerciale totale del magazzino risulta di circa 43.00 mq. Per una visione generale della proprietà si allega ultima planimetria "in atti" presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio (*Allegato "C"*) NON perfettamente coincidente con lo stato rilevato (giugno 2019) e rappresentazione grafica schematica redatta dalla scrivente relativa allo stato di fatto rilevato a giugno 2019 (*Allegato "D"*). CONSISTENZA: Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Descrizione	consistenza	indice	commerciale
MAGAZZINO	43	x 100%	= 43

(compresa quota vano scale comune con sub. 1)

VALUTAZIONE. DEFINIZIONI Procedimento di stima: *a corpo*. SVILUPPO VALUTAZIONE: Si prevede la determinazione del più probabile valore di compravendita della proprietà immobiliare tenendo conto di tutti i fattori descritti in perizia (di natura intrinseca ed estrinseca), nonché di ogni altro elemento emerso, fermo restando la collocazione dell'immobile nel centro storico. La sottoscritta ritiene di poter valutare separatamente i tre manufatti in perizia (previa verifica della possibile alienazione distinta dal resto dell'immobile), aventi accessi indipendenti tra loro ma subordinati a servitù/diritti di passaggio (scala di accesso alle unità). La valutazione ha pertanto analizzato gli elementi che si possono riassumere schematicamente nei punti seguenti: zona di collocazione ed esposizione;stato attuale del manufatto (giugno 2019);mancanza di accesso carrabile alla proprietà;livello di finitura e stato manutentivo generale;DESTINAZIONE D'USO NON RESIDENZIALE;situazione infrastrutturale (strade, fognature, trasporto pubblico, ecc.). CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO: Valore a corpo: 15.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): 15.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): 15.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si provvederà a stimare l'immobile più l'area esterna di pertinenza nello stato di fatto rilevato a giugno 2019.

Come già anticipato in premessa, il manufatto è composto da fabbricato disposto su tre piani di cui uno seminterrato/terra (magazzino) + piano primo (residenziale) + piano secondo (residenziale).

Valutati e descritti gli elementi ostativi che ad oggi impediscono alla scrivente di assegnare un valore commerciale al magazzino/deposito posto all'esterno sul lato nord della proprietà nonché il sottotetto/sgombero, si provvederà a stabilire un valore di compravendita "a corpo" basato sulle attuali quotazioni di mercato limitatamente al corpo principale (mapp. 732 subb. 1 - 2 - 3) + area esterna di pertinenza nello stato di fatto e di diritto rilevato (giugno 2019).

SI PRECISA CHE **NON** FANNO PARTE DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA GLI ELEMENTI DI ARREDO/MOBILIO PRESENTI AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO NEGLI IMMOBILI IN PERIZIA (25.06.2019). Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Imperia, conservatoria dei registri immobiliari di Imperia, Ufficio Tecnico del Comune di Borgomaro.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza.	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	70,00	0,00	35.000,00	35.000,00
B	appartamento	62,00	0,00	31.000,00	31.000,00
C	magazzino	43,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				<b>81.000,00 €</b>	<b>81.000,00 €</b>

**Giudizio di comoda divisibilità della quota:**

Come già descritto in altri punti della presente disamina, la proprietà è stata rilevata in corso di "ristrutturazione" con parti già completate e probabilmente in passato utilizzate direttamente dagli esecutati ed altre zone ancora in corso di finitura/completamento.

L'accesso al piano seminterrato/terra (sub. 3) ed all'alloggio posto al piano primo (sub. 1) avviene dalla Via Dante n. 6 (*Allegato "A" - foto 1.1*). L'appartamento è dotato altresì di cancelletto pedonale esclusivo posto sul lato est del fabbricato dal quale, percorrendo una scala esterna, si raggiunge un terrapieno pavimentato adiacente ad una porta finestra (*Allegato "A" - foto 5.A*)

L'alloggio posto al piano secondo (sub. 2) avviene invece solo pedonalmente percorrendo una scalinata adiacente al fabbricato sul lato sud al civico n. 10 di via Dante (*Allegato "A" - foto 1.2 - 1/B*)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

*da quantificare a seconda dei procedimenti che si intraprenderanno*

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€81.000

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

(importo da verificare con gli Uffici preposti):€. 600,00

Riduzione per arrotondamento: €. 400,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.000,00**, (salvo ribassi ex lege).

Si ribadisce in conclusione che nelle spese da detrarre dal valore di mercato determinato per il presente lotto NON sono stati computati i costi da sostenere per eventuali sanzioni amministrative/urbanistiche, in quanto non quantificabili in tale sede. Si veda a tale proposito la disamina del *paragrafo 8.1 "conformità edilizia"* della presente relazione.

\*\*\*

**DISPOSIZIONI RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

**A- Saldo del prezzo**

1) Il saldo dell'intero prezzo di aggiudicazione, (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata), dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva intestato a Tribunale di Imperia R.G.E

Imm n° 55/2015+ 135/2016-Iban IT 48 E 01030 1050 0000 0005 87 780, con intestatario 55/2015 presso l'istituto Monte dei Paschi Siena, entro il termine indicato nell'offerta, ovvero qualora sia stato indicato un termine superiore entro il termine massimo di 60,(sessanta), giorni dalla data della vendita.

2) qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal DPR 21 gennaio 1976 n.7 ovvero ai sensi dell'articolo 38 del decreto legislativo 10/9/1993 n. 385, (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nei limiti di quanto disposto dall'articolo 2855 c.c. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

3) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione d'ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere versate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato, mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al conservatore dei registri immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.

**B- Spese** Nello stesso termine fissato per il pagamento del saldo del prezzo, l'offerente dovrà anche pagare tutte le spese, gli onorari e competenze relative agli adempimenti di cui all'articolo 591 bis c.p.c, comprese tutte le imposte, tasse, dovute sensi di legge per il trasferimento, (iva o imposta di registro, imposta di trascrizione catasto, con le eventuali agevolazioni di legge) e relative pratiche di pubblicità immobiliare, esecuzione delle formalità per legge a carico dell'aggiudicatario, voltura catastale ed, in genere, di natura catastale, nonché i compensi spettanti a delegato incaricato. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione dell'iscrizione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri sarà comunicato tempestivamente dal delegato successivamente all'aggiudicazione: 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 mancato versamento entro termini di quanto complessivamente dovuto, (sia titolo di saldo del prezzo, sia titolo di oneri accessori), comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

## **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA**

Del presente avviso verrà data pubblicità, ai sensi di legge conformemente all'ordinanza del G.E. che ha disposto la presente vendita, mediante:

- pubblicazione sul *portale delle vendite pubbliche* almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- inserzione, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173 bis disposizioni attuazione c.p.c, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul sito Internet del Tribunale di Imperia [www.tribunale.imperia.it/astegiudiziarie](http://www.tribunale.imperia.it/astegiudiziarie) e sul portale nazionale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), nonché della campagna social media marketing di [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- pubblicazione per estratto almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, unitamente e cumulativamente ad altre procedure, sui giornali *La Riviera* e sulla rivista free press *Newspaper Aste Tribunale di Imperia* nonché sui portali [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.trovocasa.it](http://www.trovocasa.it), di un avviso contenente le seguenti informazioni: I) numero di ruolo della procedura; II) nome del giudice dell'esecuzione,; III) nome del professionista delegato, nome del custode con indicazione del suo numero di telefono; IV) diritto reale posta in vendita; V) tipologia; VI) comune, se del caso quartiere, e di indirizzo dove situato l'immobile; VII) caratteristiche (vani, piani, interno); VIII) condizione (libero, occupato da debitori/terzi); IX) indicazione del valore d'asta dell'offerta minima; X) rilancio minimo nell'ipotesi in cui debba procedersi allegare tra gli offerenti; XI) termine per la presentazione delle offerte; XII) data, luogo, ed ora fissata per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara tra gli offerenti. Le vendite giudiziarie immobiliari del Tribunale di Imperia saranno promosse anche tramite i portali [www.sanremonews.it](http://www.sanremonews.it), [www.montecarlonews.it](http://www.montecarlonews.it). Il delegato

provvedere agli adempimenti pubblicitari previsti dall'articolo 490 e 570 c.p.c. avvalendosi della società *asteimmobili.it* S.p.A.

### CONDIZIONI GENERALI

Si rende noto:

- A) che tutte le attività che , a norma degli articoli 570 e seguenti c.p.c., devono essere compiuti in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato, presso il suo studio in Santo Stefano al Mare via Aurelia Ponente 6;
- B) che l'immobile posto in vendita nello stato di fatto di diritto in cui si trova il bene, (anche in relazione al testo unico di cui al DPR 6 giugno 2001 numero 380) e come descritto nella perizia del C.t.u. con tutte le eventuali pertinenze, accessioni ,ragioni ed azioni, servitù attive passive, anche se non indicate, con tutte le formalità,(iscrizioni, trascrizioni, annotamenti, etc), risultanti dal fascicolo d'ufficio, di cui gli interessati possono prendere visione presso detto studio legale e al quale si fa espresso totale riferimento e rinvio recettizio, nulla escluso od eccettuato. **La vendita è a corpo e non a misura.** Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- C) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti, alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso, dell'anno precedente, non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- D) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 numero 47 , come integrato e modificato dall'articolo 46 del DPR 6 giugno 2001 numero 380, purché presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- E) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri , che saranno cancellate a cure spese della procedura;
- F) che qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione degli immobili ove essi siano occupati dal debitore o terzi senza titolo , con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
- G) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie catastali;
- H) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale, (o dal custode indicato in epigrafe) a chiunque vi abbia interesse.

### AVVISA

- 1) che in base a quanto disposto dall'articolo 624 bis c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere per una sola volta il processo fino a 24 mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto, nel caso di vendita senza incanto, o fino a 15 giorni prima dell'incanto;
- 2) che, in base a quanto disposto dall'articolo 161 bis disp.att. cpc il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano presentato cauzione, ai sensi dell'articoli 571 e 580 c.p.c.
- 3) che è riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsiasi questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il delegato sottoscritto rimetterà senza indugio gli atti al Giudice.

### AVVERTENZA

Per visitare gli immobili si deve inviare la richiesta via mail a [visiteimmobili@ifirponente.it](mailto:visiteimmobili@ifirponente.it), per informazioni relative alla procedura di vendita gli interessati potranno rivolgersi allo studio legale del professionista delegato avvocato Francesco Flavio Fontana sito a Santo Stefano al Mare via Aurelia Ponente numero sei telefono 0184 48 03 66, aperto a tal fine esclusivamente **il martedì e il giovedì dalle ore 16:00 alle ore 18:00, solo previo appuntamento telefonico.**

Santo Stefano al Mare-Imperia 28.10.24

Il Professionista Delegato

Avv. Francesco Flavio Fontana