

**TRIBUNALE DI IMPERIA**  
**Esecuzioni Immobiliari**  
Nella procedura di espropriazione immobiliare  
R.G.E. 168/2021  
**AVVISO DI VENDITA SINCRONA PURA**  
**A PREZZO RIDOTTO DI 1/4**

Il delegato, Avv. STEFANIA FERRANTE, con studio in SAN REMO C.so Garibaldi n. 187, piano terra tel. 0184503201, indirizzo e-mail ferrante.stefania@tiscali.it

- visti l'ordinanza di vendita del G.E. D.ssa BADANO MARTINA , il verbale di udienza del 24.10.2023 e il decreto del G.E. del 12.03.2024
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

**AVVISA**

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

- che in **data 20.03.2025, a partire dalle ore 16.30** si terrà l'asta nella modalità sincrona pura dei seguenti beni sotto riportati:

**LOTTO 1 - ORE 16.30**

**LOTTO 2 - ORE 17.00**

**LOTTO 1 – ore 16.30**

Il diritto alla piena ed esclusiva proprietà su

A)- fabbricato padronale in corso di ristrutturazione. Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli:

-piano terra (seminterrato) ove si trovano cantine e magazzini con accessi pedonali da Via Regina Elena; trattasi di magazzino di antico utilizzo olivicolo. Si presenta in scarso stato manutentivo con muri in pietra, volte in mattoni e pietra, pavimentazione in pietra e cemento.

-piano primo, secondo e terzo (sottotetto) ove si trovano vani di destinazione abitativa e con importanti opere di ristrutturazione edilizia in corso che ne impediscono, oggi, qualsiasi utilizzo residenziale. L'alloggio è disposto su tre livelli (piano primo, piano secondo e piano terzo) collegati tra loro mediante una scala interna, composta al piano primo da ingresso, camera, soggiorno, cucina, bagno e cantina; al piano secondo da tre camere, sala, bagno e cantina; al piano terzo da due camere e disimpegno. L'accesso avviene da Via Regina Elena tramite scala esterna. Alloggio con opere di ristrutturazione edilizia non concluse.

Identificazione catastale:

F2 particella 333 sub. 4 (catasto fabbricati) sezione urbana MOL, zona censuaria 2, categoria C/2 consistenza 80 mq, rendita € 144,61 indirizzo catastale: via Regina Elena, piano catastale terra (in realtà seminterrato).

F2 particella 333 sub. 6 (catasto fabbricati) sezione urbana MOL, zona censuaria 2, categoria A/3 classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita € 704,96 indirizzo catastale: via Regina Elena civ. 35 piano P1-P2-P3 .

B)- terreni a destinazione residenziale (giardini e corti) a Imperia, via Regina Elena, 35, frazione Moltedo.

Terreni posti nelle adiacenze del fabbricato padronale e delle unità immobiliari indicate nel Corpo A che all'origine presentavano connotazioni e utilizzazioni agricole ad oggi in stato di incuria e abbandono. Di fatto oggi rappresentano la corte del fabbricato padronale.

Identificazione catastale:

F2 particella 328 (catasto terreni) sezione urbana MOL (E), qualità/classe INCOLTO PRODUTTIVO/cl. u., superficie 32 mq, reddito agrario € 0,01 reddito dominicale € 0,01, indirizzo catastale FRAZ. MOLTEDO

F2 particella 329 (catasto terreni) sezione urbana MOL (E), qualità/classe ULIVETO/cl.3., superficie 198 mq, reddito agrario € 0,61 reddito dominicale € 0,66, indirizzo catastale FRAZ. MOLTEDO

F2 particella 335 (catasto terreni) sezione urbana MOL (E), qualità/classe PASCOLO/cl.1, superficie 8 mq, reddito agrario € 0,01 reddito dominicale € 0,01, indirizzo catastale FRAZ. MOLTEDO

F2 particella 604 (catasto terreni) sezione urbana MOL (E), qualità/classe SEMINATIVO IRR. ARBORATO/cl. u., superficie 358 mq, reddito agrario € 2,77 reddito dominicale € 3,14, indirizzo catastale FRAZ. MOLTEDO

C)- rustico in completo stato di abbandono e fatiscente, sito a IMPERIA via Regina Elena, 29 frazione Moltedo. L'unità immobiliare posta al piano seminterrato è costituita da una cantina di antica creazione (anteriore alla Legge Urbanistica 1150/1942), databile a circa il 1850, realizzata in pietre e mattoni. Graffata alla cantina vi è la piccola corte antistante. L'unità posta al piano terreno e primo si presenta in cattivo stato di conservazione ed è disposto su due livelli, collegati tra loro mediante scala interna, composto al piano terra da ingresso, camera, wc, sottoscala, cantina; al piano primo da soggiorno, cucina, camera, portico e corte accessoria ricompresa nella medesima consistenza catastale. Ingresso da scala esterna di via Regina Elena. Completa il presente corpo C l'unità collabente F/2 : trattasi di porzione di fabbricato completamente diruto del quale non risulta riconoscibile il suo originario inviluppo volumetrico ma solo il suo sedime.

Identificazione catastale:

F2 particella 334 sub. 3 (catasto fabbricati) sezione urbana MOL, zona censuaria 2, categoria A/4 classe 2, consistenza 4,5 vani rendita € 153,39 indirizzo catastale: Via Regina Elena, piano: Terra e Primo

F2 particella 334 sub 1 (catasto fabbricati) sezione urbana MOL, zona censuaria 2, categoria C/2 consistenza 29 mq rendita 52,42 euro, indirizzo catastale: Via Regina Elena piano S1

F2 particella 334 sub 5 (catasto fabbricati) sezione urbana MOL. Zona censuaria 2, categoria F/2 indirizzo catastale Via Regina Elena piano Terra

L'intero edificio si sviluppa su 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1850.

D)- cantina a Imperia via Regina Elena 35-29 frazione Moltedo.

Si precisa che, in seguito a variazione catastale disposta nell'ambito della procedura esecutiva, il bene è ora censito come segue:

F2 particella 755 (catasto fabbricati) categoria C/2 cl. 2 consistenza 12 mq ubicazione via Regina Elena (Molledo) snc. In precedenza era invece identificato come segue: F2 particella 593 (catasto terreni), sezione urbana MOL, qualità /classe incolto produttivo, superficie 12 mq, reddito agrario € 0,01, reddito dominicale € 0,01 indirizzo catastale: via Regina Elena snc

L'immobile risulta libero.

Il CTU ha poi precisato che per i fabbricati del lotto 1 non è necessaria la predisposizione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, come meglio precisato nella integrazione di perizia datata 03.04.2023.

La destinazione urbanistica dei terreni risulta dal CDU allegato al presente atto fatte salve eventuali modifiche sopravvenute.

**Prezzo base: € 39.614,06 Offerta minima: € 29.710,55 Rilancio minimo € 1.000,00. Cauzione nella misura non inferiore del 10% del valore dell'offerta.**

### **LOTTO 2 – ore 17.00**

il diritto alla piena ed esclusiva proprietà su terreni agricoli della superficie fondiaria complessiva di 16.938,00 mq. Trattasi di terreni a destinazione agricola, oggi incolti e improduttivi siti nelle zone collinari di Imperia, Frazione Molledo.

Identificazione catastale:

-F. 1 particella 675 (catasto terreni) sezione urbana MOL (E), qualità/classe ULIVETO/cl. 3 superficie 246, reddito agrario 0,76 €, reddito dominicale 0,83 €, indirizzo catastale: Fraz. MOLTEDO.

-F. 1 particella 677 (catasto terreni) sezione urbana MOL (E) qualità/classe ULIVETO/cl. 3 superficie 234, reddito agrario 0,73 €, reddito dominicale 0,79€, indirizzo catastale FRAZ. MOLTEDO

-F. 2 particella 401 (catasto terreni) sezione urbana MOL (E) qualità/classe ULIVETO /cl. 1 superficie 343, reddito agrario € 1,42 reddito dominicale € 2,57 , indirizzo catastale FRAZ. MOLTEDO

-F 2 particella 405 (catasto terreni) sezione urbana MOL (E) qualità /classe ULIVETO/cl. 2 superficie 470, reddito agrario 1,70€, reddito dominicale 2,91€, indirizzo catastale FRAZ. MOLTEDO

-F.1 particella 702 (catasto terreni) sezione urbana MOL (E) qualità/classe SEMINATIVO/cl. 2, superficie 144, reddito agrario 0,86€, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO

-F1 particella 722 (catasto terreni) sezione urbana MOL (E) qualità/classe PASCOLO/cl. 2, superficie 22, reddito agrario 0,01€, reddito dominicale 0,02 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO

-F3 particella 126 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E) qualità/classe SEMINATIVO / cl. 1, superficie 2330, reddito agrario 15,04€, reddito dominicale 7,82€, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO

-F3 particella 128 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E) qualita/classe PASCOLO/ cl. 1 superficie 228, reddito agrario 0,16, reddito dominicale 0,29€ indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO

-F3 particella 247 (catasto terreni) sezione urbana MOL (E) qualita/ classe PASCOLO /cl. 1 superficie 766, reddito agrario 0,55€, reddito dominicale 0,99 € indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO

-F3 particella 345 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E) qualita/classe ULIVETO/cl. 2 superficie 1186, reddito agrario 4,29€, reddito dominicale 7,35 € indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO

-F3 particella 395 (catasto terreni) sezione urbana MOL (E) qualita/classe ULIVETO/ cl. 2, superficie 360, reddito agrario 1,30€, reddito dominicale 2,23€, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO

-F3 particella 401 (catasto terreni) sezione urbana MOL (E) qualita/classe ULIVETO/cl. 2, superficie 274, reddito agrario 0,99€, reddito dominicale 1,70€ indirizzo catastale: FR. MOLTEDO

-F3 particella 402 (catasto terreni) sezione urbana MOL (E) qualita/classe ULIVETO/cl. 2, superficie 1102, reddito agrario 3,98€, reddito dominicale 6,83€ indirizzo catastale: FR. MOLTEDO

-F3 particella 403 (catasto terreni) sezione urbana MOL (E) qualita/classe ULIVETO/cl. 3, superficie 635, reddito agrario 1,97€, reddito dominicale 2,13€ indirizzo catastale: FR. MOLTEDO

-F3 particella 465 (catasto terreni) sezione urbana MOL (E) qualita/classe ULIVETO/cl. 2, superficie 796, reddito agrario 2,88€, reddito dominicale 4,93€ indirizzo catastale: FR. MOLTEDO

-F3 particella 467 (catasto terreni) sezione urbana MOL (E) qualita/classe ULIVETO/cl. 2, superficie 492, reddito agrario 1,78€, reddito dominicale 3,05€ indirizzo catastale: FR. MOLTEDO

-F3 particella 468 (catasto terreni) sezione urbana MOL (E) qualita/classe ULIVETO/cl. 2, superficie - 344, reddito agrario 1,24€, reddito dominicale 2,13€ indirizzo catastale: FR. MOLTEDO

-F3 particella 475 (catasto terreni) sezione urbana MOL (E) qualita/classe BOSCO ALTO/cl. u, superficie 254, reddito agrario 0,03€, reddito dominicale 0,05€ indirizzo catastale: FR. MOLTEDO

-F3 particella 476 (catasto terreni) sezione urbana MOL (E) qualita/classe ULIVETO/cl. 3, superficie 1856, reddito agrario 5,75€, reddito dominicale 6,23€ indirizzo catastale: FR. MOLTEDO

-F3 particella 607 (catasto terreni) sezione urbana MOL (E) qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO/cl.u., superficie 44, reddito agrario 0,28€, reddito dominicale 0,15€ indirizzo catastale: FR. MOLTEDO

-F4 particella 182 (catasto terreni) sezione urbana MOL (E) qualita/classe ULIVETO/cl. 2,

superficie 2725, reddito agrario 9,85€, reddito dominicale 16,89€ indirizzo catastale: FR. MOLTEDO

-F4 particella 686 (catasto terreni) sezione urbana MOL (E) qualita/classe ULIVETO/cl. 2, superficie 1225, reddito agrario 4,43€, reddito dominicale 7,59€ indirizzo catastale: FR. MOLTEDO

-F2 particella 479 (catasto terreni) sezione urbana MOL (E) qualita/classe SEMINATIVO/cl. 2, superficie 106 reddito agrario 0,63€, reddito dominicale 0,27€ indirizzo catastale: FR. MOLTEDO

-F3 particella 123 (catasto terreni) sezione urbana MOL (E) qualita/classe ULIVETO/cl. 3, superficie 756, reddito agrario 2,34€, reddito dominicale 2,54€ indirizzo catastale: FR. MOLTEDO

Stato di occupazione: il bene risulta libero.

La destinazione urbanistica dei terreni risulta dal CDU allegato al presente atto fatte salve eventuali modifiche sopravvenute.

**Prezzo base: € 14.771,50 Offerta minima: € 11.078,63. Rilancio minimo € 1.000,00. Cauzione nella misura non inferiore del 10% del valore dell'offerta.**

In ogni caso le notizie di cui sopra sono solo indicative e per la relativa completezza si rinvia alla relazione di stima a firma del tecnico incaricato Arch. Massimiliano Bertola reperibile sui siti <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> oppure <https://pvp.giustizia.it>, e <http://www.tribunale.imperia.it>, che deve essere consultata dal presentatore dell'offerta ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Custode Giudiziario dei beni sopra indicati, ai sensi degli articoli 559 e 560 cpc, è stato nominato l'Istituto Vendite Giudiziarie IFIR Ponente srl con sede in via XXV Aprile, 130 a Imperia, telefono 0183682138 e-mail [visiteimmobili@ifirponente.it](mailto:visiteimmobili@ifirponente.it)

Al Delegato (telefono 0184 503201) possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita, mentre per la visione dei beni immobili le richieste dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

## DISCIPLINA DELLA VENDITA

**Le offerte di acquisto telematiche devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta** utilizzando esclusivamente il modulo 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 ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" del soggetto che presenta l'offerta. In mancanza di tale apposita "pec per la vendita telematica", l'offerta dovrà essere firmata digitalmente prima dell'invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero. Il Ministero della Giustizia mette a disposizione il "Manuale utente" contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Il Manuale è scaricabile direttamente dalla pagina iniziale del Modulo web ministeriale "offerta telematica" (nonché sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'interno della sezione Documenti,

sotto la voce “Portale delle vendite Pubbliche”). Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta quindi, onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile che il soggetto che presenta l’offerta inizi il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal gestore della vendita telematica all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta.

L’offerta dovrà contenere:

- a) Il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto al quale andrà intestato l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta); se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (precisato che per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge da escludersi, tramite il partecipante, renda, in sede di aggiudicazione, al professionista delegato, la dichiarazione prevista dall’art. 179 ultimo comma c.c., allegandola già all’offerta; se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; in caso di offerta presentata da società o altra persona giuridica, dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società o della diversa persona giuridica ed i poteri conferiti all’offerente;
- b) Sintetica descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta;
- c) L’indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo base, purchè nei limiti di un quarto;
- d) Il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 60 dalla data di aggiudicazione;
- e) L’espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, degli allegati e dell’ordinanza di vendita;

All’offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell’offerente e la ricevuta del bonifico bancario effettuato sul conto corrente intestato a “Tribunale di Imperia RGE n. 168/2021” IBAN IT98S0103010500000000633575, causale “versamento cauzione”, avendo cura di indicare il numero del Lotto per il quale viene presentata l’offerta. La cauzione dovrà essere pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto. Fatta avvertenza che la cauzione costituita con bonifico si riterrà versata solamente se l’importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell’offerta ed è ad esclusivo carico dell’offerente. Al termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari ed eventualmente del bollo virtuale previsto tempo per tempo, a coloro che non siano aggiudicatari.

Salvo quanto previsto dall’art. 571 cpc l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita, fatta avvertenza che si applicherà il disposto dell’art. 580 secondo comma cpc..

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, della quota parte del 50% del compenso del professionista incaricato per la predisposizione del decreto di trasferimento, degli oneri tributari e delle spese per la registrazione e trascrizione dello stesso, entro massimo 60 giorni, ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta, dall'aggiudicazione a pena di decadenza dell'aggiudicazione.

L'importo di detti oneri sarà comunicato entro quindici giorni dall'esperimento di vendita dal Delegato ovvero dall'ausiliario nominato dal Delegato medesimo.

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

Le offerte saranno esaminate, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita. Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita. Gli offerenti parteciperanno all'asta 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 verranno esaminate attraverso 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](http://www.spazioaste.it) e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.

#### MODALITA' DI DELIBERA SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica (art. 572 cpc)

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta **un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta **una offerta unica inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base**, si provvederà come segue:

-qualora specifiche e concrete circostanze (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, **anche in presenza di istanze di assegnazione ex art. 588 cpc**, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

-qualora **NON** sussistano tali specifiche e concrete circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art. 588 cpc, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

-qualora non sussistano tali specifiche e concrete circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art. 588 cpc, **il bene è aggiudicato all'unico offerente.**

### **In caso di pluralità di offerte (art. 573 cpc)**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **2 minuti** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

**Le offerte in aumento dovranno essere pari a:**

- euro 1.000,00 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 50.000,00
- euro 2.000,00 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 100.000,00
- euro 3.000,00 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 150.000,00
- euro 4.000,00 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 250.000,00
- euro 6.000,00 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 400.000,00
- euro 8.000,00 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 600.000,00
- euro 10.000,00 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 800.000,00
- euro 12.000,00 per immobili posti in vendita ad un valore fino ad euro 1.000.000,00
- euro 15.000,00 per immobili posti in vendita ad un valore oltre ad euro 1.000.000,00

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

Tra un'offerta in aumento e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di due minuti.

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

Se la gara non ha luogo per mancanza di offerte in aumento degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto **l'offerta più vantaggiosa.**

Nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto anzitutto del prezzo offerto ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità.

**Qualora non sia possibile individuare una offerta più vantaggiosa, si procederà alla aggiudicazione a colui che avrà depositato l'offerta per primo.**

Quando l'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 ovvero quella depositata per prima, risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

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



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

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

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque di 60 giorni ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

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

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

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 dal pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali 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.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda far ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ult. Comma C.P.C., nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di € \*\*\*\*\* da parte di \*\*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 C.P.C., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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. **La vendita forzata è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica** e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima; le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a spese della procedura.

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

A carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 50% relativa al compenso, oltre le spese generali in misura del 10% per l'attività relativa alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento della proprietà e la quota del 100% delle anticipazioni sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D.M. 227/2015.

Il decreto di trasferimento sarà emesso solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo ivi compresi la quota parte del compenso di cui al punto che precede, gli oneri tributari e le spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario.

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

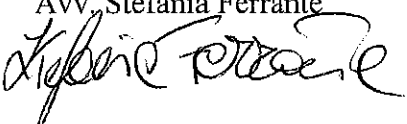
La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Si allega: copia certificato di destinazione urbanistica.

Sanremo, 25 novembre 2024

Il professionista delegato

Avv. Stefania Ferrante  


		Pagamento spese di Istruttoria (D.G.M. n. 186/14) € effettuato in data 175-00 €
		Diritti di Segreteria € 25,82 Versamento effettuato in data 18-02-2023

**CITTA' di IMPERIA**

SETTORE  
URBANISTICA

1 MAR 2023

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

**IL DIRIGENTE**

- Vista la richiesta inoltrata il 07/12/2022 (ad uso atto notarile per perizia CTU per il Tribunale di Imperia)
- Richiedente: Arch Bertola Massimiliano residente in Imperia in Via Pirinoli n. 54.
- Visto il P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 46 del 24.02.1999, così come modificato nelle N.T.A. allegate allo stesso, con D.P.G.R. n. 11 del 24.01.2003,
- Sentito l'Ufficio competente;

**CERTIFICA**

Che i mappali n. 333 – 334 del Foglio 2 del Comune di Imperia sezione censuaria di Moltedo ricadono, in zona di interesse storico artistico e di particolare pregio ambientale (A)

Che il mappale n. 675 del Foglio 1 del Comune di Imperia sezione censuaria di Moltedo ricade, in zona agricola di salvaguardia (EE).

Che il mappale n. 677 del Foglio 1 del Comune di Imperia sezione censuaria di Moltedo ricade, per circa il 96,9% in zona agricola di Salvaguardia (S), mentre la parte restante in zona per attività agro-silvo-pastorali (EE).

Che il mappale n. 702 del Foglio 1 del Comune di Imperia sezione censuaria di Moltedo ricade, per circa il 96,9% in zona per attività agro-silvo-pastorali (EE), mentre la parte restante in zona agricola di Salvaguardia (S).

Che il mappale n. 722 del Foglio 1 del Comune di Imperia sezione censuaria di Moltedo ricade in zona agricola di Salvaguardia (S).

Che i mappali n. 257 – 258 – 328 – 590 del Foglio 2 del Comune di Imperia sezione censuaria di Moltedo ricadono, in zona di interesse storico artistico e di particolare pregio ambientale (A)

Che il mappale n. 329 del Foglio 2 del Comune di Imperia sezione censuaria di Moltedo ricade per circa il 60,3% in zona agricola di Salvaguardia (S), mentre la restante parte in zona di interesse storico artistico e di particolare pregio ambientale (A)

Che il mappale n. 335 – 401 – 405 del Foglio 2 del Comune di Imperia sezione censuaria di Moltedo ricade in zona agricola di Salvaguardia (S).

Che il mappale n. 479 del Foglio 2 del Comune di Imperia sezione censuaria di Moltedo ricade, in zona per attività agro-silvo-pastorali (EE).

Che il mappale n. 593 del Foglio 2 del Comune di Imperia sezione censuaria di Moltedo ricade per circa il 65,5% in zona di interesse storico artistico e di particolare pregio ambientale (A), mentre la restante parte in zona agricola di Salvaguardia (S).

Che il mappale n. 604 del Foglio 2 del Comune di Imperia sezione censuaria di Moltedo ricade per circa il 86,5% in zona di interesse storico artistico e di particolare pregio ambientale (A), mentre la restante parte in zona agricola di Salvaguardia (S).

Che i mappali n. 123 - 126 - 128 - 247 - 345 - 395 - 401 - 402 - 403 - 465 - 467 - 468 - 475 - 476 - 607 del Foglio 3 del Comune di Imperia sezione censuaria di Moltedo ricade, in zona per attività agro-silvo-pastorali (EE).

Che il mappale n. 686 del Foglio 4 del Comune di Imperia sezione censuaria di Moltedo ricade, in zona per attività agro-silvo-pastorali (EE).

Che il mappale n. 182 del Foglio 4 del Comune di Imperia sezione censuaria di Moltedo ricade in zona agricola di Salvaguardia (S).

Che la superficie del/i succitato/i mappale/i non risulta gravata da vincolo di servitù non aedificandi.

Che il/i succitato/i mappale/i non risulta/no, soggetti a piani aziendali di sviluppo agricolo ai sensi dell'art. 50 delle N.T.A. allegate al P.R.G.

Che il/i mappale/i succitato/i non risulta/no gravato/i da vincolo di collegamento funzionale ai sensi dell'art.44 delle N.T.A. allegato al PRG.

## Art. 22 - Zone "A" di interesse storico - artistico e di particolare pregio ambientale

### Caratteristiche

Le zone "A" sono le aree sia urbane che frazionali aventi le caratteristiche proprie delle zone territoriali omogenee di tipo "A" come definite dal D.M. 1444 del 2 aprile 1968 e cioè le parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

La delimitazione delle zone "A" è precisata negli elaborati grafici del P.R.G.

### Norma urbanistica e modalità di attuazione

Nelle zone "A" si interviene per mezzo di titolo abilitativo diretto nei modi e con gli interventi ammissibili sul patrimonio esistente secondo quanto stabilito dall'art. 31 della L. 457/78, lettere a), b), c). Sono altresì ammesse le opere interne come definite nell'art. 26 della L. 47/85, in quanto applicabile.

I casi più tipici ricorrenti caratterizzanti le singole categorie di intervento sono elencati nell'art.8 delle presenti norme.

Nelle zone "A" sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia a mezzo di diretta concessione come definiti nella lettera d) dell'art.31 della L.457/78, purché non comportino incrementi di volume del fabbricato preesistente, incrementi di superficie di piano superiori al 10% dell'esistente entro l'involucro del fabbricato, mutamenti delle destinazioni d'uso incompatibili con le

caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'edificio, modifica dei connotati tipologici, funzionali ed architettonici, ad esclusione di quegli interventi sull'assetto esterno volti a ripristinare elementi tipologici preesistenti e ricomporre l'organismo edilizio.

Per tutti gli elementi su elencati va comunque tenuta ferma la possibilità, ai fini di attuazione e gestione dell'intervento, di utilizzo di strumenti di iniziativa pubblica o privata quali lo S.U.A. ed il P.O.I., di cui alla L.R. 25/1987. Tali strumenti diventano obbligatori nei casi in cui si intenda intervenire mediante ristrutturazione edilizia non rispondente ai parametri su elencati.

### Parametri

Tipi di intervento ammessi	T.A.S.	MS, RR, RS, RL
	C.E.	RI
	S.U.A.	RI
Estensione minima S.U.A.	mq	-
Lotto minimo (C.E. - C.E.C.)	mq	-
Indice territoriale	mc/mq	-
Indice fondiario	mc/mq	-
% incremento sull'esistente	-	10%
Altezza massima (H max)	ml	Art. 8 D.M. 1444/1968
Rapp. di copertura massimo (Rc max)	mq/mq	-
Distanza minima dai confini	ml	Norme Codice Civile
Distanza minima dai fabbricati	ml	Norme Codice Civile
Distanza minima dalle strade pubbliche carrabili	ml	Norme Codice Civile

### Modalità di intervento nelle zone "A"

Nel rispetto delle operazioni consentite all'interno di ogni singola categoria di intervento, vanno comunque osservate le seguenti prescrizioni di validità generale:

#### 1) Prospetti

Gli interventi devono essere finalizzati alla valorizzazione degli aspetti architettonici e del ripristino dei valori originari.

Sui singoli prospetti sono consentite solo parziali modifiche, ivi comprese le eventuali modifiche alla bucaresca esistenti, tese al recupero di elementi architettonici originari. E' prescritta altresì la salvaguardia degli elementi di particolare valore stilistico come ad esempio cornici, cornicioni, fasce marcapiano.

Il rivestimento dovrà essere eseguito in intonaco alle genovesi. Non sono ammessi rivestimenti esterni in legno, in cemento, lamiera, grès, ceramica o altro materiale; ove fossero esistenti ne è prescritta la rimozione.

Ove presente o documentabile (anche attraverso fonti fotografiche attendibili), è prescritta la conservazione, il restauro ed il ripristino delle decorazioni di facciata, secondo i disegni originari e colori che riprendano la tradizione del repertorio cromatico locale. Il disegno delle facciate da ripristinare va preventivamente concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale per quanto attiene la selezione dei colori (che dovranno essere scelti in base ad una gamma di coloriture ammissibili, reperibili in un apposito repertorio) e l'eventuale disegno decorativo (finte architetture, "trompe l'oeil" o altro).

Per quanto riguarda gli infissi, si prescrive che essi siano coerenti con la tradizione locale (persiane alla genovese), in legno o in alluminio. Non è ammessa la posa in opera di serrande avvolgibili e saracinesche ad esclusione di quelle a maglia. Gli infissi già esistenti difformi con quelli prescritti vanno sostituiti.

Sulle facciate non devono essere visibili da spazi pubblici gli scarichi, le tubazioni da fumo, da ventilazione e simili; fanno eccezione le canne fumarie che abbiano un carattere architettonico

componendosi con l'insieme e le parti di tubazioni che spicchino dalle coperture senza alterare l'ambiente originario.

Compatibilmente con le esigenze delle Società preposte alla installazione ed alla manutenzione, le linee esterne degli impianti telefonici e del gas dovranno essere collocate sotto traccia o interrate.

## 2) Coperture

La formazione di nuovi manti di copertura deve essere realizzata con materiali di tipo tradizionale, specificatamente con tegole alla marsigliese in laterizio rosso. I parziali o totali rifacimenti del manto di copertura potranno essere realizzati utilizzando materiali uguali a quelli preesistenti qualora siano laterizio rosso; nel caso di materiali diversi (eternit, plastica, lamiera, ecc.) questi dovranno essere sostituiti con tegole in laterizio alla marsigliese. Nel caso di copertura piana, questa dovrà essere pavimentata con elementi in laterizio, in cotto, in ardesia o in marmo.

Non è consentito modificare la pendenza dei tetti esistenti, salvo il caso in cui la modifica serva a ricomporre l'organismo edilizio originario, o costituisca adeguamento funzionale dei sottotetti.

Sono altresì prescritti la conservazione, il restauro ed il ripristino delle mensole e dei cornicioni di gronda databili anteriormente al 1942.

E' ammessa, oltre ai tradizionali abbaini (che comunque non devono superare la larghezza di ml 1,20), la realizzazione di lucernai purché non sporgano più di 10 cm dall'estradosso del manto di copertura.

Sono altresì consentite le prese d'aria e gli sfiati per gli impianti igienico sanitari e di riscaldamento; la parte eccedente l'estradosso del manto di copertura dovrà essere realizzata in armonia con il materiale del manto medesimo e comunque realizzata nelle forme e con i metodi costruttivi caratteristici degli analoghi elementi di tipo tradizionale.

Canali di gronda e pluviali, se sostituiti, devono essere in rame.

Nel caso di edifici in cui siano o possano essere installati più apparecchi radio e/o televisivi, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata; sono comunque vietate le discese di antenne mediante cavi volanti.

## 3) Adeguamento statico e funzionale

E' ammesso in questo senso il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modifica della posizione e delle quote di murature portanti, solai a volta e scale a volta in muratura. Sono altresì consentiti interventi di arresto del degrado (quali eliminazione di umidità e iniezioni di malte speciali), alleggerimento di elementi strutturali pesanti nel rispetto comunque delle caratteristiche costruttive originarie, realizzazione di elementi strutturali in c.a. o acciaio con funzione di adeguamento statico di strutture preesistenti e senza alterazione del sistema costruttivo originario.

## 4) Tipologia

Nei casi in cui si stia operando su un manufatto particolarmente degradato o incongruo rispetto all'ambiente circostante sono consentiti interventi atti a ripristinare i collegamenti verticali e orizzontali quali androni, blocchi scale, portici e a ripristinare tutti gli elementi organici al tipo edilizio preventivamente definito quali partitura delle finestre, tipo di copertura, muri portanti interni, particolari elementi di finitura. E' consentita altresì l'eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue all'impianto originario) ed i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico la cui demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale.

Non sono ammesse destinazioni d'uso incompatibili con le caratteristiche tipologiche dei manufatti presenti nella zona, quali attività artigianali a carattere non tradizionale e officine meccaniche. E' precluso l'insediamento di ogni attività direzionale che comporti, attraverso interventi di demolizione e ricomposizione consistenti, la sostanziale modifica dell'impianto tipologico e distributivo originario.

#### 5) Ambienti interni

E' prescritto il restauro degli elementi interni di valore artistico nel caso in cui ne sia documentata l'esistenza. Negli altri ambienti sono consentiti interventi di demolizione con ricostruzione di tramezzi, ripristino degli intonaci, di tinteggiatura delle pareti, di rifacimento parziale o totale delle pavimentazioni di riparazione o sostituzione di impianti tecnologici, senza che ciò comporti creazione di nuovi volumi e sempre che non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare l'impianto distributivo originario.

#### 6) Soffitte ed elementi esterni

E' consentita l'utilizzazione delle soffitte per destinazione d'uso residenziale o locali accessori nel rispetto dei disposti di cui alla Legge Regionale n. 24/2001. Nel caso in cui non si applichino i disposti di cui alla L.R. 24/01, è consentita l'utilizzazione delle soffitte a condizione che la parte abitabile abbia, a lavori ultimati altezza media non inferiore a mt. 2,40 ed altezza minima non inferiori a mt. 1,80.

In questi casi l'incremento di superficie va conteggiato ai fini del computo degli oneri di urbanizzazione, ma non rientra comunque negli incrementi di superficie di piano ammessi dal presente articolo. Poichè l'obiettivo della norma è quello di non alterare i valori di immagine che caratterizzano il paesaggio urbano imperiese, gli interventi che introducono elementi innovativi ( allineamenti di gronde, realizzazione di balconi, di logge, di lucernai, ecc.) rispetto a tale immagine, devono essere di forza e qualità tali da poter divenire essi stessi fattori di rafforzamento dei valori di immagine. La dimostrazione di cui sopra è data da un apposito studio di insieme.

Art. 45 - <u>Interventi edilizi in zone agricole: norme generali</u>
--

#### Nuove costruzioni

Salvo le specifiche prescrizioni di cui agli articoli successivi, l'edificazione nelle zone agricole deve rispondere alle seguenti norme generali:

- 1) Le nuove edificazioni residenziali devono essere integrate con la struttura territoriale insediativa così come storicamente conformata e conformarsi all'andamento orografico, ai caratteri tipologici e morfologici riconoscibili nel contesto architettonico e ambientale locale.
- 2) I nuovi volumi, siano essi nuovi edifici o volumi risultanti da ampliamenti dell'esistente, dovranno essere articolati in parti tali da seguire possibilmente l'andamento del terreno, senza sensibili modifiche alle quote preesistenti; le altezze dei vari corpi di fabbrica dovranno seguire ed interpretare i profili naturali.
- 3) Il rapporto di copertura massimo consentito per gli edifici è di 1/20 della superficie del fondo interessato dall'edificazione; eventuali attrezzature del terreno scoperto che ne alterino la permeabilità dovranno prevedere una adeguata regimazione delle acque bianche.
- 4) La superficie dell'interrato sottostante un edificio non può eccedere del 40% l'ingombro dell'edificio stesso fuori terra, considerato nella sua estensione massima ammissibile in rapporto all'indice di cubatura, comprensiva della superficie di portici e logge.
- 5) La larghezza interna netta delle intercapedini dei vani interrati o parzialmente interrati non deve essere superiore a cm. 80. In caso di superamento di tale limite, le stesse saranno computate per l'eccedenza nel calcolo del rapporto di copertura o dell'indice di cubatura.
- 6) Gli spazi esterni di pertinenza degli edifici e dell'azienda non dovranno essere resi impermeabili con pavimentazione di tipo continuo e si dovrà aver cura di garantire la massima permeabilità dei suoli.
- 7) Nel caso di edifici con copertura a falde, l'inclinazione delle stesse non deve essere superiore ai 25 gradi.
- 8) I tracciati viari riportati nelle tavole di P.R.G. sono vincolanti a tutti gli effetti (nei limiti di spostamento entro le fasce di rispetto stradale) e, pertanto, restano ferme tutte le distanze delle costruzioni dai cigli stradali così come prescritto dalle presenti norme.

9) Ogni entità realizzata sia singola che multipla deve essere raggiungibile con strada, deve essere servita da acquedotto, deve essere collegata con la rete di distribuzione dell'energia elettrica e garantire lo smaltimento delle acque nere tramite sistema di depurazione atto a soddisfare i requisiti stabiliti dalla Legge n. 319 del 10/5/1976 e successive modificazioni e/o integrazioni.

#### Interventi sull'esistente

In tutte le zone agricole sono consentiti su tutti gli edifici esistenti al momento dell'adozione della presente Variante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con diretto titolo abilitativo.

Sono ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia con incrementi volumetrici (assentibili una sola volta), contenuti al massimo entro il 20% del volume esistente con un massimo di 60 mc. per miglioramenti igienici e tecnologici e funzionali, per ogni unità edilizia con attribuzione proporzionale alle singole unità immobiliari, oltre agli ampliamenti che utilizzano l'indice di cubatura.

E' altresì ammessa, a mezzo di titolo abilitativo convenzionato, la ristrutturazione, la traslazione all'interno del fondo rustico della cubatura esistente e l'eventuale accorpamento dei volumi esistenti, al fine di ricomporre l'edificato in modo coerente con il contesto ambientale circostante, nel rispetto delle seguenti norme sulle distanze e sulle altezze: altezza massima ml. 5,50 (in caso di accorpamento è consentito raggiungere l'altezza massima del fabbricato esistente); distanza dai confini ml. 6,00; distanza dai fabbricati ml. 12,00; distanza dalle strade pubbliche ml 5,00.

Per le costruzioni esistenti nelle fasce di rispetto delle strade pubbliche, l'ampliamento può essere concesso solo se la costruzione concessa non sopravanza l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto. Nel caso di interventi di ristrutturazione che comportino la demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente, se lo stesso sopravanza il limite minimo di ml 3,00 dal ciglio della strada sono consentiti interventi di ristrutturazione e/o ampliamento solo a condizione che vengano eliminati gli elementi costitutivi dell'edificio medesimo posti a distanza inferiore a ml 3,00. La volumetria relativa a questa demolizione può essere recuperata in contiguità ed allineamento con la porzione di fabbricato di cui si prevede il mantenimento.

Le caratteristiche dei materiali utilizzati per i rivestimenti degli edifici devono riferirsi a quelle del repertorio della tradizione locale, e per esempio: intonaci a base di calce finiti in arenino, tinteggiature con pittura a base naturale, coperture in tegole alla marsigliese in laterizio rosso, persiane di tipo tradizionale in legno o alluminio verniciato, infissi a telaio e controtelaio in legno, PVC o alluminio verniciato, portoni in legno verniciato, lastricature degli spazi scoperti in pietra a lastre o ciottoli, terra naturale o mattonata; recinzioni con paletti in legno e metallo verniciato ovvero con base in pietra e muratura intonacata.

In ogni caso occorre privilegiare i materiali di copertura tradizionali, rivestimento o intonaco, zoccolatura e simili che, nella costruzione sulla quale si interviene, contribuiscono a caratterizzarla; prestare particolare cura al disegno dei principali elementi architettonici; non lasciare a vista sostegni verticali con dimensioni tali da turbare le caratteristiche architettoniche dell'edilizia tradizionale; attribuire alle recinzioni carattere simbolico oppure allestirle con strutture leggere, occultabili mediante siepi.

#### Art. 49 - Zone "S" e "Sa": agricole di salvaguardia

Negli elaborati grafici di piano sono classificate zona "S" di rispetto ambientale le zone che pur conservando un carattere agricolo e produttivo piuttosto evidente sono dotate pure di notevoli valenze paesistiche ed ambientali.

Per tali zone il P.R.G. prescrive la conservazione e la salvaguardia.

Per quanto riguarda le aree scoperte, il manto vegetale d'essenze di alto fusto sarà conservato ed eventualmente arricchito con specie caratteristiche dell'area. Particolare cura e' prescritta per la conservazione della coltura dell'olivo quale elemento rilevante del paesaggio ligure mediterraneo.



Saranno conservati, ed eventualmente restaurati, le recinzioni ed i muri di sostegno con l'utilizzo dei materiali già in sito o usati prevalentemente nell'area.

In dette zone sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro scientifico, consolidamento statico e ristrutturazione finalizzata al riordino o accorpamento di cubature disorganiche e in contrasto con la tipologia locale, al fine di addivenire ad un manufatto che, anche se parzialmente o totalmente diverso dall'originale, sia rispettoso dell'ambiente e delle caratteristiche architettoniche della zona.

Sono inoltre consentiti, per motivi igienico-sanitari, funzionali e per la riqualificazione del fabbricato, incrementi di volume così ripartiti:

Edifici con volumetria fino a 270 mc: è consentito raggiungere la volumetria di 350 mc;

Edifici con volumetria compresa tra i 271 mc ed i 350 mc, è consentito un incremento volumetrico del 30%;

- Edifici con volumetria compresa tra 351 e 700 mc, è consentito un incremento volumetrico fino ad un massimo del 20% delle preesistenze (max 120 mc);

- Edifici con volumetria superiore a 700 mc: è consentito un incremento volumetrico fino ad un massimo del 5% delle preesistenze (max 75 mc).

E' ammesso il recupero di ruderi di fabbricati esistenti sulla base dei seguenti elementi:

a) che i resti dei vecchi manufatti siano chiaramente documentati attraverso un rilievo topografico asseverato che evidenzia in particolare gli elementi ancora consistenti in elevazione;

b) che in base al suddetto rilievo sia determinata la conformazione tipologica e la consistenza volumetrica dell'edificio preesistente. Ciò può avvenire anche con l'ausilio di eventuali altre documentazioni ad integrazione (cartografia storica, fotografie, rilievi catastali ecc.);

che gli immobili presenti connotati tali da evidenziare la sussistenza nell'edificio di caratteri architettonici assimilabili alla nozione di rustico rurale e quindi la presenza di strutture perimetrali in muratura largamente prevalenti, onde consentire la piena definizione della composizione originaria con l'esistenza di aperture dimensionate in termini tali da non escludere l'antico, anche se episodico, uso abitativo;

sia evitata l'apertura di nuovi accessi carrabili, talchè l'imposizione dell'obbligo di reperire i parcheggi corrispondenti alle nuove unità abitative venga a tal fine assicurata, laddove non vi sia un accesso carrabile, nel raggio di intorno delle nuove unità e quindi non necessariamente nelle adiacenze delle nuove unità immobiliari;

la trasformazione a fini residenziali sia degli edifici diruti sia di quelli oggi destinati ad alta funzione deve essere accompagnata dalla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con cui il soggetto attuatore si impegna ad assicurare il presidio del fondo di pertinenza, sia mediante coltivazione sia mediante realizzazione di interventi utili a tal fine.

E' consentito l'uso a fini residenziali dell'edificio recuperato solo nel caso in cui venga dimostrato l'adeguamento ai parametri igienico sanitari stabiliti a norma di legge e nel rispetto della presente normativa.

Nella ristrutturazione e ricomposizione edilizia così attuata dovrà essere valutata la possibilità di un recupero tipologico del manufatto.

Per le operazioni di recupero dovranno essere impiegati gli stessi materiali e le stesse tecniche costruttive originarie dell'edificio.

Si ritiene ammissibile la ricostruzione solo nel caso in cui sia dimostrato che è esistente alla data di presentazione del progetto almeno un terzo della struttura muraria ipotizzata preesistente.

Sono altresì consentiti interventi di sostituzione di edifici incongrui rispetto all'ambiente e alla tipologia dell'edificato agricolo. In tali casi si può procedere alla demolizione totale dell'edificio preesistente ed al recupero integrale della volumetria.

E' ammessa anche, a mezzo di titolo abilitativo convenzionato, la traslazione all'interno del lotto, della cubatura esistente e l'eventuale accorpamento dei volumi esistenti, al fine di ricomporre l'edificato in modo coerente con il contesto ambientale circostante e nel rispetto delle seguenti norme sulle distanze e sulle altezze:

altezza massima: ml 5,50 (in caso di accorpamento è consentito il raggiungimento dell'altezza massima esistente)

- distanza dai confini: ml 6,00 (E' consentita una distanza dai confini di ml. 1,50 se sussiste assenso del confinante e quando sia rispettata comunque la distanza di ml 12,00 tra fabbricati);
- distanza dai fabbricati: ml 12,00

Tali interventi di sostituzione sono assentibili solo previa presentazione di rilievo topografico asseverato dello stato di fatto e previa perizia asseverata da tecnico abilitato che attesti l'esatta consistenza dello stato di fatto.

Nelle zone "S" non é ammessa alcuna nuova costruzione, salvo parcheggi privati ex legge 122/1989.

Si definiscono zone "SA" le zone aventi le stesse caratteristiche delle zone "S" (e dove pertanto vige identica normativa), ma individuate dalla Soprintendenza ai BB.AA.AA. come aree di elevato valore paesistico, da tutelare.

### Indice trasferibile

Nel caso di trasferimento dell'indice di fabbricabilità a favore di altre zone di piano, deve essere sottoscritta la convenzione di cui all'art. 6 delle presenti norme.

#### Art. 48 - Zone agricole "EE" per attività agro-silvo-pastorali

Sono le zone agricole destinate a bosco, al prato-pascolo, o gerbide in cui è consentita solo la costruzione di annessi rustici a mezzo di concessione edilizia con indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,01 mc/mq e con rapporto di copertura di 1/50.

Possono essere asserviti lotti anche non contigui ma che risultino compresi nella stessa zona agricola omogenea, sino al raggiungimento di una volumetria massima complessiva di mc. 600.

In dette zone nel caso in cui siano interessate da attività olivicole è consentita la realizzazione di annessi rustici interrati con superficie lorda massima, di:

mq. 25 ed unica apertura, per terreni coltivati di superficie compresa tra mq. 500 e mq. 2.500

rapporto di copertura di 1/100 per terreni coltivati di superficie superiore ai mq. 2.501;

Le superfici suddette si intendono al netto dell'intercapedine di cm. 80 (massimo);

I suddetti annessi rustici devono avere altezza massima di ml. 2.50.

### Indice trasferibile

Nel caso di trasferimento dell'indice di fabbricabilità a favore di altre zone di piano, deve essere sottoscritta la convenzione di cui all'art. 6 delle presenti norme.

Resta inteso che l'indice eventualmente trasferito non è aggiuntivo rispetto all'indice indicato nelle norme di ciascuna zona omogenea.

### Parametri

Tipi di intervento ammessi	T.A.S.	MS, RR, RS, RL, DR, RI, NC
Indice fondiario (annessi rustici)	mc/mq	0,01
Volume massimo	mc	600
Altezza massima (H max)	ml	6,00
Rapp. di copertura massimo (Rc max)	mq/mq	1/50
Distanza minima dai confini	ml	6,00*
Distanza minima dai fabbricati	ml	12,00
Distanza minima dalle strade pubbliche	ml	5,00

\* E' consentita una distanza dai confini di ml. 1,50 se sussiste assenso del confinante e quando sia rispettata comunque la distanza di ml 12,00 tra fabbricati.

Che sui succitati mappali **non esiste** il vincolo previsto dagli ultimi due commi dell'art.9 della legge 1.3.75n.° 47, come aggiunti con D.L. 30.9.93 n.° 332, convertito in legge 29.10.93 n.° 428 così come modificato dall'art. 10 della legge n° 353 del 21.11.2000 **ad eccezione** dei mappali 126 (circa 2,5%) e 247 (circa 85,6%) che **esiste** il vincolo previsto dagli ultimi due commi dell'art.9 della legge 1.3.75n.° 47, come aggiunti con D.L. 30.9.93 n.° 332, convertito in legge 29.10.93 n.° 428 così come modificato dall'art. 10 della legge n° 353 del 21.11.2000.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di Pubblici Servizi (art. 15 della Legge 12/11/2011 n. 183).

Si rilascia il presente certificato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n° 380 del 6/6/01.

IL DIRIGENTE  
SETTORE URBANISTICA  
(Arch. Ivo CALZIA)



Rilasciato in data: 7 MAR 2023

