

TRIBUNALE DI IMPERIA
Procedura esecutiva R.G.E. 88/2022
Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Martina BADANO
AVVISO DI FISSAZIONE VENDITA TELEMATICA PURA DI IM-
MOBILI
SENZA INCANTO

L'AVVOCATO DELEGATO
Marzia BALESTRA

- Vista l'ordinanza di delega del G.E. del 17.12.2024 comunicata in pari data e il provvedimento di data 18.03.2026;
- Visti gli artt. 591 bis, 570, 571 e 576 C.P.C. nonché l'art. 24 del D.M. 32/2015;

AVVISA

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

ASTA TELEMATICA
CON MODALITA' SINCRONA PURA

secondo le seguenti modalità e tempistiche:

Entro il 21 LUGLIO 2026 ORE 12 ogni offerente dovrà provvedere tassativamente a disporre bonifico irrevocabile sul Conto Corrente acceso presso Istituto Monte dei Paschi di Siena Filiale di Imperia , intestato a "***Tribunale di Imperia RG 88/2022 IMM***" **IBAN IT45X010301050000000644395** di un importo (al netto delle spese bancarie) pari almeno al 10% del prezzo offerto per ciascun Lotto della presente procedura alla cui Asta intenda partecipare. Nella causale dell'ordine di bonifico dovranno essere precisati la dicitura "versamento cauzione", i dati anagrafici dell'ordinante ed il Lotto a cui il bonifico si riferisce. In caso di partecipazione all'Asta per più Lotti si dovranno eseguire bonifici distinti per ogni Lotto. Il mancato accredito del bonifico determinerà la nullità dell'offerta e l'offerente non avrà diritto ad alcun rimborso delle spese e/o oneri sostenuti. La copia contabile dell'ordine di bonifico dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta, la quale dovrà essere depositata nel termine di seguito indicato.

Entro le ore 12.00 del 21 LUGLIO 2026 ogni offerente dovrà provvedere ad inoltrare **in via telematica** - per il tramite del portale www.spazioaste.it, una busta elettronica contenente la propria domanda di partecipazione alla gara redatta mediante il modulo Web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "invia offerta" presente all'interno dell'annuncio dettagliato pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad apposito indirizzo di posta

elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” del soggetto che presenta l’offerta. In mancanza di tale 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 asta quindi, onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione è consigliabile che il soggetto che presenta l’offerta inizi il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal gestore della vendita telematica all’indirizzo di pec per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta.

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

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

Predisposizione ed invio dell’offerta

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati devono far pervenire la documentazione necessaria alla partecipazione alla vendita, in via telematica, seguendo le indicazioni riportate nel “Manuale utente” presente all’interno del portale www.spazioaste.it come infra meglio specificate.

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

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

ATTENZIONE

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

1. **L'offerente che intenda partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono),** dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria; dovrà, quindi, munirsi di indirizzo pec e di firma digitale.
2. **Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono)** il presentatore ai sensi dell'art 571 c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale (*art. 571 c.p.c. I comma ognuno tranne il debitore è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art 579 ultimo comma*). La procura deve essere redatta nelle forme **dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata** e può essere allegata anche in copia per immagine ex art. 12 comma 4 quarto periodo d.m. 32/15.
3. **Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente :**
 - **Se uno degli offerenti provvede a firmare ed inviare telematicamente l'offerta, gli altri offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o ella scrittura privata autentica e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art.12 comma 4 quarto periodo d.m. 32/15). All'offerente presentatore ai sensi dell'art 12 comma 5 ultimo periodo d.m. 32/15;**
 - **Se nessuno degli offerenti è in grado di firmare e trasmettere l'offerta, allora tutti gli offerenti dovranno rilasciare procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o ella scrittura privata autentica e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art.12 comma 4 quarto periodo d.m. 32/15) ad un procuratore legale (avvocato) sempre ai sensi dell'art 571 c.p.c.**

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

Il presentatore – titolare della pec ordinaria – compilato il modulo web "offerta telematica" firma il file XML dell'offerta completa di tutti

gli allegati (il file prenderà la forma di “Offertaintegrale.xml.p7m”). A questo punto il modulo web “ offerta telematica” elabora i dati inseriti dal presentatore e salva l’offerta, temporaneamente, in un’area riservata. In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell’offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell’offerta XML. **Il modulo web “ offerta telematica” rende, quindi, disponibile la busta dell’offerta in formato zip.p7m (es. “ offerta1234567.zip.p7m”) e la invia al presentatore tramite email. Detta email contiene “ URL” e chiave di accesso che consentono al presentatore di recuperare e scaricare nei download l’offerta telematica completa (in formato zip.p7m). Il file – in formato zip.p7m- dovrà essere inviato nei termini previsti al Ministero tramite pec all’indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l’offerta e restituito dal sistema, pena l’alterazione dello stesso e l’invalidazione dell’offerta.**

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

Versamento della cauzione

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l’avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell’offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla presente procedura le cui coordinate sono indicate nella precedente sezione. Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato nel termine indicato sempre nella precedente sezione (ossia almeno 5 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte). Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell’offerta ed è ad esclusivo carico dell’offerente.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: “versamento cauzione” i dati anagrafici dell’ordinante ed il Lotto a cui il bonifico si riferisce. In caso di partecipazione all’Asta per più Lotti si dovranno eseguire bonifici distinti per ogni Lotto.

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

Assistenza

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

* * *

CONTENUTO DELL’OFFERTA TELEMATICA

Le offerte di acquisto sono:

- 1) **irrevocabili**, fatte salve le eccezioni previste dall’art. 571 c.p.c;
- 2) **inefficaci** se pervengono oltre il termine stabilito ai sensi dell’art. 569, 3° c.p.c., e/o se sono inferiori di oltre un quarto al prezzo determinato ai sensi dell’art. 568 c.p.c. o se gli offerenti

non prestano cauzione con le modalità stabilite dal presente avviso ovvero in misura inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

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

- A -

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

Tale domanda dovrà contenere necessariamente:

- le generalità anagrafiche complete dell'offerente (persona fisica) o i dati societari (in caso di persona giuridica) ;
- il codice fiscale;
- l'indicazione dello stato civile e, per i coniugati, il regime patrimoniale (in caso di comunione legale dei beni occorrerà indicare i corrispondenti dati anagrafici del coniuge);
- l'indicazione della residenza e/o domicilio, la professione, un recapito telefonico ed in indirizzo di posta elettronica ordinaria e certificata;
- l'indicazione (dati identificativi) del bene (**e del Lotto**) per il quale si intende partecipare. N.B.: Qualora la vendita riguardi contemporaneamente più beni omogenei tra loro divisi in Lotti separati (ad esempio più box, più posti auto, più cantine, etc. etc.) che vengono staggiti contemporaneamente, l'offerente potrà presentare una sola domanda per tutti i Lotti omogenei dichiarando però di volerne acquistare uno solo. Qualora i beni omogenei avessero valori d'asta differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore d'asta più alto, eventualmente decurtato nella misura di un quarto. In caso di aggiudicazione di uno dei lotti non sarà obbligatorio l'acquisto degli altri;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto (c.d. "prezzo minimo d'asta") al "prezzo base d'asta" indicato nel presente avviso di vendita;
- Il termine entro il quale l'offerente intende, in caso di aggiudicazione, versare il saldo del prezzo e delle spese e/o oneri accessori. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a giorni 60 (sessanta), ovvero non sia stato indicato alcun termine il versamento del saldo del prezzo e delle spese e/o oneri accessori dovrà essere comunque effettuato entro giorni 60 (sessanta) dall'aggiudicazione ;

- la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'eventuale richiesta di benefici fiscali con le relative motivazioni

- B -

In caso di persona fisica si dovrà allegare copia del **documento di identità** valido e **codice fiscale** dell'offerente; **Se il soggetto è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento di identità e codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo). Invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall' art 179 c.c. **allegandola all'offerta.**

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

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

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

6

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

In caso di offerta a mezzo di procuratore legale (avvocato) presentata per persona da nominare ai sensi dell'art. 571 c.p.c. il procuratore dovrà consegnare all'avvocato delegato, entro tre giorni dall'aggiudicazione, mandato con firma autenticata da unirsi, quale allegato, a processo verbale di dichiarazione di nomina di aggiudicatario. In difetto l'aggiudicazione si perfezionerà direttamente in capo al procuratore legale; entro il medesimo termine la persona per la quale è stata presentata l'offerta dovrà far pervenire al Delegato alla Vendita i propri documenti anagrafici.

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

- C -

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

- D -

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

(*.*.)

Il giorno **22 LUGLIO 2026 alle h. 17.30** si procederà all'apertura delle Buste Elettroniche pervenute al sottoscrittente Delegato alla Vendita per il tramite del portale www.spazioaste.it. Verranno, quindi, individuate le offerte valide ed efficaci.

Coloro che hanno formulato l'offerta partecipano collegandosi al Portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del Portale stesso; le offerte presentate saranno esaminate attraverso il Portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al Delegato.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il Portale invierà a coloro che hanno presentato offerta ed all'indirizzo PEC utilizzato per inviare l'offerta, le credenziali per accedere al Portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

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

d'asta), si opera come segue:

qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e dunque senza incanto e con identico prezzo base);

qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

- Nel corso degli esperimenti di vendita successivo al primo,

se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile il bene è aggiudicato all'unico offerente.

- In caso di pluralità di offerte valide:

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

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

Se la Gara non ha luogo per mancanza di offerte in aumento degli offerenti, il Delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda una maggiore cauzione versata, a parità di cauzione sarà prescelto il minor termine indicato per il versamento del prezzo e a parità di tutti i predetti parametri verrà data priorità a chi avrà depositato per primo l'offerta)

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla Gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantag-

giosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente almeno pari al base, il bene è assegnato al creditore;

qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

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

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

Tutti i partecipanti alla gara d'asta potranno, entro 20 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, chiedere copia del LOG (trascrizione di tutti gli eventi attinenti alle operazioni di gara) previo pagamento dei diritti di cancelleria ove previsti.

L'ordine di bonifico in restituzione delle cauzioni versate da coloro che, avendo partecipato all'Asta con modalità telematica, non risulteranno essere aggiudicatari del Lotto verrà disposto **entro il giorno 29 LUGLIO 2026**. Si precisa che il deposito cauzionale è improduttivo di interessi e che la sua restituzione avverrà mediante bonifico bancario sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria Domanda di partecipazione all'Asta Telematica. I costi di tale bonifico verranno addebitati all'offerente e, quindi, decurtati dalla stessa cauzione versata.

..*

CONDIZIONI GENERALI

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

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

compiere le visure ipotecarie e catastali.

Trattandosi di vendita forzata la medesima non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; a titolo esemplificativo e non tassativo, né vizi urbanistici, né di impianti non a norma, né di spese condominiali dell'anno in corso e del precedente non pagate, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo.

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

Assunzione di debiti: L'aggiudicatario e/o assegnatario può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore ai sensi dell'art. 508 c.p.c.. Di tale circostanza si farà menzione nel decreto di trasferimento. Nel caso di assunzione del debito il Delegato alla vendita provvederà a limitare il versamento alla parte del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti secondo quanto stabilito dall'art. 585 secondo comma c.p.c.;

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

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

ra;

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

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

bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva così come indicato dal Delegato alla vendita ovvero entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, nell'ipotesi in cui il termine non sia stato indicato dall'offerente o sia stato indicato in misura superiore a 60 (sessanta) giorni, il versamento del saldo del prezzo dovrà essere, comunque, effettuato entro 60 giorni dall'aggiudicazione.

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

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

- a) visitare ed ispezionare i beni pignorati, al fine di valutare la prestazione energetica di quanto pignorato (climatizzazione invernale, climatizzazione estiva, acqua calda per usi igienici e sanitari, impianti di illuminazione artificiale, ecc.), rivolgendosi, se del caso, al C.T.U. che ha redatto la perizia di stima;
- b) accettare di voler acquistare quanto pignorato nello stato in cui ora si trova e, pertanto, di assumere a proprio cari-

co gli oneri eventualmente necessari ed utili al rilascio dell' **Attestato di Prestazione Energetica**;

- c) manlevare l'Avvocato Delegato, la parte esecutata ed il creditore procedente da qualsiasi responsabilità a riguardo.

Custode del bene pignorato è l'IVG Ifir Ponente s.r.l. con sede in Imperia Via Tommaso Schiva n. 12 tel 0183.682138
e-mail: visiteimmobili@ifirponente.it.

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

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

- **pubblicazione di estratto**, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine, per la presentazione delle offerte, sul giornale Newspaper Aste, Vetrina permanente, pacchetto digital.
- **inserzione**, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito internet del Tribunale di Imperia www.tribunaleimperia.it e sul portale nazionale www.astelegale.net

12

pubblicazione sul Portale del Ministero della Giustizia in un'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c. così come modificato dall'art. 13 comma 1 lett. b) n. 1 del D.L. 27 giugno 2005 n. 83 convertito con modificazioni dalla Legge 6.08.2015 n. 132, divenuta obbligatoria a partire dal 20 Febbraio 2018 a seguito della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana delle specifiche tecniche ex art. 161 quater Disp. Att. c.p.c. riguardanti il Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.)

NOTIFICHE – NON VI SONO CREDITORI IPOTECARI ISCRITTI E NON INTERVENUTI

SI PRECISA CHE TUTTI GLI IMMOBILI SONO POSTI IN VENDITA NELLE CONDIZIONI DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVANO COME MEGLIO DESCRITTO NELLA PERIZIA DI STIMA DI CUI LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA VALE COME IMPLICITA DICHIARAZIONE DI INTEGRALE CONOSCENZA ED

ACCETTAZIONE, CON ESPRESSA MANLEVA DELL'AVVOCATO DELEGATO ALLA VENDITA DA OGNI FORMA DI RESPONSABILITA'.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

LOTTO UNICO

il diritto della piena ed esclusiva proprietà su:

IMMOBILI siti nel **Comune di Riva Ligure (IM)** Strada Casai snc
e precisamente

***appartamento 1**

* sito al piano primo dell'edificio A interno 6;

*composto da: soggiorno con angolo cottura e terrazzo, disimpegno, locale servizio igienico e locale camera con ripostiglio, avente accesso da piano terra, mediante scala condivisa con altra unità immobiliare;

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1577 sub 10 Strada Casai snc** cat A/2 piano 1 cl 1 vani 3 superficie catastale mq 53 rendita € 263,39;

***appartamento 2**

* sito al piano terra dell'edificio B interno 9;

*composto da: soggiorno con angolo cottura e portico, disimpegno, locale servizio igienico, locale camera e ripostiglio sottoscala, avente accesso da piano terra;

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1577 sub 23 Strada Casai snc** cat A/2 piano T cl 1 vani 3,5 superficie catastale mq 62 rendita € 307,29

***appartamento 3**

* sito al piano primo dell'edificio B interno 11;

*composto da: soggiorno con angolo cottura e terrazzo, disimpegno, locale servizio igienico privo di finestra, locale camera con terrazzo e ripostiglio avente accesso da piano terra con propria scala;

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1577 sub 25 Strada Casai snc** cat A/2 piano 1 cl 1 vani 3,5 superficie catastale mq 55 rendita € 307,29

***appartamento 4**

* sito al piano primo dell'edificio B interno 12;

*composto da: soggiorno con angolo cottura e terrazzo, disimpegno, locale servizio igienico con finestra, locale camera con ripostiglio avente accesso da piano terra con propria scala condivisa con l'adiacente alloggio;

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1577 sub 26 Strada Casai snc** cat A/2 piano 1 cl 1 vani 3,5 superficie catastale mq 52 rendita € 307,29

***appartamento 5**

* sito al piano terra dell'edificio B interno 8;

*composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, locale servizio igienico privo di finestra, ripostiglio, locale camera con portico, corte esterna ;

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1577 sub 36 Strada Casai snc** cat A/2 piano T cl 1 vani 3,5 superficie catastale mq 57 rendita € 307,29

***appartamento 6**

* sito al piano primo dell'edificio B interno 10

*composto da: soggiorno con angolo cottura e terrazzo, disimpegno, locale servizio igienico con finestra, locale camera con ripostiglio, avente accesso da piano terra con scala esclusiva.

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1577 sub 37 Strada Casai snc** cat A/2 piano T-1 cl 1 vani 3,5 superficie catastale mq 64 rendita € 307,29

***appartamento 7**

* sito al piano terra dell'edificio C (destinato a casa per vacanze) interno 1

*composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, locale servizio igienico con finestra, ripostiglio, locale camera e corte esterna;

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1578 sub 4 Strada Casai snc** cat A/2 piano T cl 1 vani 3,5 superficie catastale mq 60 rendita € 307,29

***appartamento 8**

* sito al piano terra dell'edificio C (destinato a casa per vacanze) interno 2

*composto da: soggiorno con angolo cottura e portico, disimpegno, locale servizio igienico privo di finestra, ripostiglio, locale camera e corte esterna;

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1578 sub 5 Strada Casai snc** cat A/2 piano T cl 1 vani 3,5 superficie catastale mq 58 rendita € 307,29

***appartamento 9**

* sito al piano primo dell'edificio C (destinato a casa per vacanze) interno 4

*composto da: soggiorno con angolo cottura e terrazzo, disimpegno, locale servizio igienico con finestra, locale camera con terrazzo e accesso da piano terra con scala esclusiva;

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1578 sub 7 Strada Casai snc** cat A/2 piano T- 1 cl 1 vani 3 superficie catastale mq 62 rendita € 263,39

***appartamento 10**

* sito al piano primo dell'edificio C (destinato a casa per vacanze) interno 5;

*composto da: soggiorno con angolo cottura e terrazzo, disimpegno, locale servizio igienico privo di finestra, locale camera con accesso da piano terra con scala esclusiva;

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1578 sub 8 Strada Casai snc** cat A/2 piano T- 1 cl 1 vani 3 superficie catastale mq 60 rendita € 263,39;

***appartamento 11**

* sito al piano primo dell'edificio C (destinato a casa per vacanze) interno 6;

*composto da: soggiorno con angolo cottura e terrazzo, disimpegno, locale servizio igienico con finestra, locale camera con terrazzo, con accesso da piano terra con scala esclusiva;

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1578 sub 9 Strada Casai snc** cat A/2 piano T- 1 cl 1 vani 3 superficie catastale mq 62 rendita € 263,39;

***appartamento 12**

* sito al piano terra dell'edificio C (destinato a casa per vacanze) interno 3;

*composto da: soggiorno con angolo cottura , disimpegno, locale servizio igienico con finestra, ripostiglio, locale camera e corte esterna;

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3**

particella 1578 sub 70 Strada Casai snc cat A/2 piano T cl 1 vani 3,5 superficie catastale mq 61 rendita € 307,29.

particella 1721 di mq 55,00 area urbana Cat F/1 Strada Casai snc piano T.

***appartamento 13**

* sito al piano terra dell'edificio D (destinato a casa per vacanze) interno 1;

*composto da: soggiorno con angolo cottura e portico, disimpegno, locale servizio igienico con finestra, ripostiglio, locale camera e corte esterna;

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1578 sub 12 Strada Casai snc** cat A/2 piano T cl 1 vani 3,5 superficie catastale mq 63 rendita € 307,29;

***appartamento 14**

* sito al piano terra dell'edificio D (destinato a casa per vacanze) interno 2;

*composto da: soggiorno con angolo cottura , disimpegno, locale servizio igienico privo di finestra, ripostiglio, locale camera con portico e corte esterna;

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1578 sub 13 Strada Casai snc** cat A/2 piano T cl 1 vani 3,5 superficie catastale mq 60 rendita € 307,29;

***appartamento 15**

* sito al piano terra dell'edificio D (destinato a casa per vacanze) interno 3;

*composto da: soggiorno con angolo cottura , disimpegno, locale servizio igienico privo di finestra, ripostiglio, locale camera con portico e corte esterna;

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1578 sub 14 Strada Casai snc** cat A/2 piano T cl 1 vani 3,5 superficie catastale mq 59 rendita € 307,29;

***appartamento 16**

* sito al piano terra dell'edificio D (destinato a casa per vacanze) interno 4;

*composto da: soggiorno con angolo cottura e portico, disimpegno, locale servizio igienico con finestra, ripostiglio, locale camera e corte esterna;

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1578 sub 15 Strada Casai snc** cat A/2 piano T cl 1 vani 3,5 superficie catastale mq 64 rendita € 307,29;

***appartamento 17**

* sito al piano primo dell'edificio D (destinato a casa per vacanze) interno 5;

*composto da: soggiorno con angolo cottura e terrazzo, disimpegno, locale servizio igienico con finestra, locale camera con terrazzo e accesso da piano terra con scala condivisa con immobile adiacente.

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1578 sub 18 Strada Casai snc** cat A/2 piano 1 cl 1 vani 3 superficie catastale mq 56 rendita € 263,39;

***appartamento 18**

* sito al piano primo dell'edificio D (destinato a casa per vacanze) interno 6;

*composto da: disimpegno, soggiorno con angolo cottura e terrazzo, locale servizio igienico privo di finestra, locale camera con terrazzo e accesso da piano terra con scala condivisa con immobile adiacente.

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1578 sub 19 Strada Casai snc** cat A/2 piano 1 cl 1 vani 3 superficie catastale mq 56 rendita € 263,39;

***appartamento 19**

* sito al piano primo dell'edificio D (destinato a casa per vacanze) interno 7;

*composto da: disimpegno, soggiorno con angolo cottura e terrazzo, locale servizio igienico privo di finestra, locale camera con terrazzo e accesso da piano terra con scala condivisa con immobile adiacente.

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1578 sub 20 Strada Casai snc** cat A/2 piano 1 cl 1 vani 3 superficie catastale mq 56 rendita € 263,39;

***appartamento 20**

* sito al piano primo dell'edificio D (destinato a casa per vacanze) interno 8;

*composto da: soggiorno con angolo cottura e terrazzo, disimpegno, locale servizio igienico con finestra, locale camera con terrazzo e accesso da piano terra con scala condivisa con immobile adiacente.

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1578 sub 21 Strada Casai snc** cat A/2 piano 1 cl 1 vani 3 superficie catastale mq 56 rendita € 263,39;

***appartamento 21**

* sito al piano terra dell'edificio E (destinato a casa per vacanze) interno 27;

*composto da: soggiorno con angolo cottura e portico, disimpegno, locale servizio igienico con finestra, ripostiglio e due locali camera

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1578 sub 65 Strada Casai snc** cat A/2 piano T cl 1 vani 4,5 superficie catastale mq 63 rendita € 395,09

***appartamento 22**

* sito al piano terra dell'edificio E (destinato a casa per vacanze) in-

terno 28;

*composto da: soggiorno con angolo cottura e portico, disimpegno, locale servizio igienico privo di finestra, ripostiglio e locale camera;

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1578 sub 66 Strada Casai snc** cat A/2 piano T cl 1 vani 3 superficie catastale mq 46 rendita € 263,39

***appartamento 23**

* sito al piano primo dell'edificio E (destinato a casa per vacanze) interno 29;

*composto da: soggiorno con angolo cottura ,disimpegno, locale servizio igienico privo di finestra, locale camera con cabina armadio e grande circostante terrazzo;

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1578 sub 67 Strada Casai snc** cat A/2 piano T- 1 cl 1 vani 3,5 superficie catastale mq 86 rendita € 307,29

***ufficio 24**

* monocale sito al piano terra dell'edificio E (destinato a ufficio)

*composto da: un vano e locale servizio igienico con finestra;

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1578 sub 68 Strada Casai snc** cat A/10 piano T cl U vani 1,5 superficie catastale mq 15 rendita € 612,00

***box singolo 25**

* sito al piano S1 interrato dell'edificio A interno 1;

*unico locale box auto della sup. interna mq 15,10. L'accesso carraio avviene su strada della larghezza media di mq 4,80 e corsia di manovra interna della larghezza di circa 5,40 mq

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1577 sub 12 Strada Casai snc** cat C/6 piano S-1 cl 2 consistenza 15 mq superficie catastale mq 15 rendita € 68,95

***box singolo 26**

* sito al piano S1 interrato dell'edificio A interno 2;

*unico locale box auto della sup. interna mq 16,20. L'accesso carraio avviene su strada della larghezza media di mq 4,80 e corsia di manovra interna della larghezza di circa 5,40 mq

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1577 sub 13 Strada Casai snc** cat C/6 piano S-1 cl 2 consistenza 16 mq superficie catastale mq 16 rendita € 73,54

***box singolo 27**

* sito al piano S1 interrato dell'edificio A interno 4;

*unico locale box auto della sup. interna mq 15,10. L'accesso carraio avviene su strada della larghezza media di mq 4,80 e corsia di manovra interna della larghezza di circa 5,40 mq

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1577 sub 15 Strada Casai snc** cat C/6 piano S-1 cl 2 consistenza 15 mq superficie catastale mq 15 rendita € 68,95

***posto auto 28**

* sito al piano S1 interrato – posto auto aperto coperto sito nell'edificio B interno 28;

*posto auto aperto coperto delimitato da strisce a terra della sup.mq 15,84. L'accesso carraio avviene su strada della larghezza media di mq 4,60 e corsia di manovra interna della larghezza di circa 5,50

mq;

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1577 sub 28 Strada Casai snc** cat C/6 piano S-1 cl 2 consistenza 18 mq superficie catastale mq 18 rendita € 82,74

***posto auto 29**

* sito al piano S1 interrato – posto auto aperto coperto sito nell'edificio B interno 30;

*posto auto aperto coperto delimitato da strisce a terra della sup.mq 12,48. L'accesso carraio avviene su strada della larghezza media di mq 4,60 e corsia di manovra interna della larghezza di circa 5,50 mq;

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1577 sub 30 Strada Casai snc** cat C/6 piano S-1 cl 2 consistenza 14 mq superficie catastale mq 14 rendita € 64,35

***posto auto 30**

* sito al piano S1 interrato – posto auto aperto coperto sito nell'edificio B interno 31;

*posto auto aperto coperto delimitato da strisce a terra della sup.mq 12,48. L'accesso carraio avviene su strada della larghezza media di mq 4,60 e corsia di manovra interna della larghezza di circa 5,50 mq;

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1577 sub 31 Strada Casai snc** cat C/6 piano S-1 cl 2 consistenza 14 mq superficie catastale mq 14 rendita € 64,35

***posto auto 31**

* sito al piano S1 interrato – posto auto aperto coperto sito nell'edificio B interno 32;

*posto auto aperto coperto delimitato da strisce a terra della sup.mq 12,24. L'accesso carraio avviene su strada della larghezza media di mq 4,60 e corsia di manovra interna della larghezza di circa 5,50 mq;

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1577 sub 32 Strada Casai snc** cat C/6 piano S-1 cl 2 consistenza 14 mq superficie catastale mq 14 rendita € 64,35

***posto auto 32**

* sito al piano S1 interrato – posto auto aperto coperto sito nell'edificio D staggio n. 23;

*posto auto aperto coperto delimitato da strisce a terra della sup.mq 13,00. L'accesso carraio avviene su strada della larghezza media di mq 4,50 e corsia di manovra interna della larghezza di circa 5,70 mq;

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1578 sub 23 Strada Casai snc** cat C/6 piano S-1 cl 2 consistenza 13 mq superficie catastale mq 13 rendita € 59,75

***posto auto 33**

* sito al piano S1 interrato – posto auto aperto coperto sito nell'edificio D staggio n. 24;

*posto auto aperto coperto delimitato da strisce a terra della sup.mq 14,00. L'accesso carraio avviene su strada della larghezza media di mq 4,50 e corsia di manovra interna della larghezza di circa 5,70

mq;

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1578 sub 24 Strada Casai snc** cat C/6 piano S-1 cl 2 consistenza 14 mq superficie catastale mq 14 rendita € 64,35

***posto auto 34**

* sito al piano S1 interrato – posto auto aperto coperto sito nell'edificio D staggio n. 25;

*posto auto aperto coperto delimitato da strisce a terra della sup.mq 14,00. L'accesso carraio avviene su strada della larghezza media di mq 4,50 e corsia di manovra interna della larghezza di circa 5,70 mq;

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1578 sub 25 Strada Casai snc** cat C/6 piano S-1 cl 2 consistenza 15 mq superficie catastale mq 15 rendita € 68,95;

***posto auto 35**

* sito al piano S1 interrato – posto auto aperto coperto sito nell'edificio D staggio n. 26;

*posto auto aperto coperto delimitato da strisce a terra della sup.mq 12,75. L'accesso carraio avviene su strada della larghezza media di mq 4,50 e corsia di manovra interna della larghezza di circa 5,70 mq;

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1578 sub 26 Strada Casai snc** cat C/6 piano S-1 cl 2 consistenza 13 mq superficie catastale mq 13 rendita € 59,75;

***posto auto 36**

* sito al piano S1 interrato – posto auto aperto coperto sito nell'edificio D staggio n. 27;

*posto auto aperto coperto delimitato da strisce a terra della sup.mq 12,75. L'accesso carraio avviene su strada della larghezza media di mq 4,50 e corsia di manovra interna della larghezza di circa 5,70 mq;

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1578 sub 27 Strada Casai snc** cat C/6 piano S-1 cl 2 consistenza 13 mq superficie catastale mq 13 rendita € 59,75;

***posto auto 37**

* sito al piano S1 interrato – posto auto aperto coperto sito nell'edificio D staggio n. 28;

*posto auto aperto coperto delimitato da strisce a terra della sup.mq 13,00. L'accesso carraio avviene su strada della larghezza media di mq 4,50 e corsia di manovra interna della larghezza di circa 5,70 mq;

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1578 sub 28 Strada Casai snc** cat C/6 piano S-1 cl 2 consistenza 13 mq superficie catastale mq 13 rendita € 59,75;

***posto auto 38**

* sito al piano S1 interrato – posto auto aperto coperto sito nell'edificio D staggio n. 29;

*posto auto aperto coperto delimitato da strisce a terra della sup.mq 14,00. L'accesso carraio avviene su strada della larghezza media di mq 4,50 e corsia di manovra interna della larghezza di circa 5,70

mq;

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1578 sub 29 Strada Casai snc** cat C/6 piano S-1 cl 2 consistenza 15 mq superficie catastale mq 15 rendita € 68,95;

***posto auto 39**

* sito al piano S1 interrato – posto auto aperto coperto sito nell'edificio D staggio n. 30;

*posto auto aperto coperto delimitato da strisce a terra della sup.mq 13,00. L'accesso carraio avviene su strada della larghezza media di mq 4,50 e corsia di manovra interna della larghezza di circa 5,70 mq;

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1578 sub 30 Strada Casai snc** cat C/6 piano S-1 cl 2 consistenza 13 mq superficie catastale mq 13 rendita € 59,75;

***posto auto 40**

* sito al piano S1 interrato – posto auto aperto coperto sito nell'edificio D staggio n. 31;

*posto auto aperto coperto delimitato da strisce a terra della sup.mq 13,00. L'accesso carraio avviene su strada della larghezza media di mq 4,50 e corsia di manovra interna della larghezza di circa 5,70 mq;

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1578 sub 31 Strada Casai snc** cat C/6 piano S-1 cl 2 consistenza 14 mq superficie catastale mq 14 rendita € 64,35;

***cantine 41**

* site al piano S1 nell'edificio C censite ai sub dal numero 33 al 54 compresi, dal n. 56 al 57 compresi, dal n.ro al 60 al 62 compresi.

*cantine della sup. singola media di mq 4,00 con accesso pedonale dall'esterno del fabbricato C e dal locale garage del fabbricato D;

***attualmente riportate al Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) :**
foglio 3 particella 1578 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 4, classe 04, consistenza 4 mq, rendita 12,60 Euro, indirizzo catastale: STRADA CASAI N. SNC PIANO S1 RIVA LIGURE;
foglio 3 particella 1578 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 4, classe 04, consistenza 4 mq, rendita 12,60 Euro, indirizzo catastale: STRADA CASAI N. SNC PIANO S1 RIVA LIGURE;
foglio 3 particella 1578 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 4, classe 04, consistenza 4 mq, rendita 12,60 Euro, indirizzo catastale: STRADA CASAI N. SNC PIANO S1 RIVA LIGURE;
foglio 3 particella 1578 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 4, classe 04, consistenza 4 mq, rendita 12,60 Euro, indirizzo catastale: STRADA CASAI N. SNC PIANO S1 RIVA LIGURE;
foglio 3 particella 1578 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 4, classe 04, consistenza 4 mq, rendita 12,60 Euro, indirizzo catastale: STRADA CASAI N. SNC PIANO S1 RIVA LIGURE;
foglio 3 particella 1578 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 4, classe 04, consistenza 4 mq, rendita 12,60 Euro, indirizzo catastale: STRADA CASAI N. SNC PIANO S1 RIVA LIGURE;
foglio 3 particella 1578 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 4, classe 04, consistenza 4 mq, rendita 12,60 Euro, indirizzo catastale: STRADA CASAI N. SNC PIANO S1 RIVA LIGURE;

foglio 3 particella 1578 sub. 60 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 5, classe 04, consistenza 5 mq, rendita 15,75 Euro, indirizzo catastale: STRADA CASAI N. SNC PIANO S1 RIVA LIGURE;

foglio 3 particella 1578 sub. 61 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 6, classe 04, consistenza 6 mq, rendita 18,90 Euro, indirizzo catastale: STRADA CASAI N. SNC PIANO S1 RIVA LIGURE;

foglio 3 particella 1578 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 6, classe 04, consistenza 6 mq, rendita 18,90 Euro, indirizzo catastale: STRADA CASAI N. SNC PIANO S1 RIVA LIGURE;

***deposito 42**

* sito al piano S1 interrato – immobile a destinazione deposito nell'edificio E ;

* locale deposito della sup. di mq 140,00. L'accesso , esclusivamente pedonale, avviene dall'esterno del fabbricato E, attualmente in parte ingombro da materiali residuali del cantiere.

*attualmente riportato al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM) Foglio 3 particella 1578 sub 69 Strada Casai snc** cat C/2 piano T-S-1 cl 2 consistenza 135 mq superficie catastale mq 135 rendita € 313,75

***aree urbane 43**

* aree urbane da cedere al Comune di Riva Ligure come da convenzione stipulata per il rilascio dell'originario permesso di costruire, adibite a strada e parcheggio identificate con le particelle n. 1579 , 1580 e 1584 per una sup. complessiva di mq 1518;

*attualmente riportate al **Catasto Fabbricati Riva Ligure (IM):**

foglio 3 particella 1579 (catasto fabbricati), categoria F/1, superficie 637, consistenza 637 mq, indirizzo catastale: STRADA CASAI N. SNC PIANO T RIVA LIGURE;

foglio 3 particella 1584 (catasto fabbricati), categoria F/1, superficie 241, consistenza 241 mq, indirizzo catastale: STRADA CASAI N. SNC PIANO T RIVA LIGURE;

foglio 3 particella 1580 (catasto fabbricati), categoria F/1, superficie 640, consistenza 640 mq, indirizzo catastale: STRADA CASAI N. SNC PIANO T RIVA LIGURE;

Si precisa che i cespiti sotto elencati sono reliquati di terreni privi di valore commerciale e sono esclusi dalle vendite in quanto non pignorati e non precludono l'accesso agli immobili pignorati:

foglio 3 particella 1577 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria F/1, superficie 53, consistenza 53 mq, indirizzo catastale: STRADA CASAI N. SNC PIANO T RIVA LIGURE;

foglio 3 particella 1577 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria F/1, superficie 28, consistenza 28 mq, indirizzo catastale: STRADA CASAI N. SNC PIANO T RIVA LIGURE;

foglio 3 particella 1577 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria F/1, superficie 112, consistenza 112 mq, indirizzo catastale: STRADA CASAI N. SNC PIANO T RIVA LIGURE;

foglio 3 particella 1577 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria F/1, superficie 13, consistenza 13 mq, indirizzo catastale: STRADA CASAI N. SNC PIANO T RIVA LIGURE

STORIA CATASTALE: Si precisa che in ordine a quanto preso in esame nel ventennio le provenienze sono le seguenti:

- la part 1455 (ex 361) ha generato le particelle 1586 – 1587 – 1588;
- la part 1454 (ex 361) ha generato le particelle 1577 – 1578 – 1579 – 1580 – 1581 – 1582;
- la part 370 ha generato le particelle 1583 – 1584 – 1585;

OCCUPAZIONE: - Dalla perizia del C.T.U. di data 24.10.2023 nonché dall'ultimo sopralluogo del Custode effettuato in data 11.02.2025 emerge che tutti i contratti di locazione in essere per le varie unità abitative sono da ritenersi NON opponibili alla procedura in quanto di natura transitoria e comunque scaduti.

Vi sono anche due unità abitative occupate in forza di preliminari di acquisto e tuttavia uno risulta non registrato e quindi NON opponibile mentre il secondo risulta scaduto. Infatti è stato TRASCritto in data 15.12.2017 e non risultano altre trascrizioni successive del contratto definitivo o di domanda giudiziale o di sentenza che abbiano trasferito la proprietà di quanto promesso in vendita intervenute entro i tre anni previsti dall'art. 2645 bis terzo comma cc, per cui gli effetti cosiddetti prenotativi del preliminare rispetto al pignoramento ritengo siano DECADUTI e quegli immobili siano liberamente vendibili, come anche confermato dal Custode.

In particolare, l'occupazione dei lotti è così attualmente suddivisa:

- **Palazzina A:** unità occupata con contratto preliminare NON registrato;
- **Palazzina B:** unità B8 occupata con contratto preliminare non registrato;
 unità B9 occupata con contratto transitorio NON opponibile;
 unità B10 vuota;
 unità B11 occupata con contratto a canone anticipato NON opponibile in quanto il canone risulta in compensazione con un credito vantato dal conduttore nei confronti della società locataria eseguita; inoltre tale contratto andava trascritto e per tali motivi, ex art.2918 cc, il contratto non è opponibile alla procedura;
 unità B12 occupata con contratto preliminare non opponibile;
- **Palazzina C:** unità C1, C2, C3, C4, C5 occupate da Associazione sportiva ;
 unità C6 vuota;
- **Palazzina D:** N°6 unità occupate da Associazione sportiva ;
 n°2 unità vuote;
- **Palazzina E :** unità E28 occupata con contratto non opponibile alla procedura;
 n° 1 unità utilizzata come ufficio dalla società eseguita
 n° 1 unità vuota;

n°1 unità occupata da Associazione sportiva;

PROVENIENZA: Gli immobili sono pervenuti in capo alla società eseguita in forza della costruzione di n. ro 5 fabbricati previo acquisto dei terreni fg. 3 part 1454 con unità precedente identificata da fg. 3 part 361/A, fg. 3 part 1455 con unità precedente identificata da fg 3 part 361/B, fg 3 part. 370, con atto di data 30.09.2009 a rogito Notaio Antonio Marzi di Sanremo Rep. 60292, debitamente registrato e trascritto a Sanremo (IM) il 06.10.2009 ai numeri 9851/6974

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

PERMESSO DI COSTRUIRE N. PDC N. 116/2008 DEL 01/12/2008, per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATI RESIDENZIALI E RICETTIVI NELLA ZONA C3 DI PRG, presentata il 01/12/2008 con il n. 116 di protocollo.

NOTIFICATO IL 10/03/2009, VOLTURATO ALLA SOCIETA' IL 29/10/2009 PROT. 12157

DIA IN VARIANTE N. DIA PROT 12030 DEL 27/10/2009, per lavori di VARIANTE A PDC, presentata il 27/10/2009 con il n. PROT 12030 di protocollo

DIA IN VARIANTE A PRECEDENTE DIA IN VARIANTE N. DIA PROT 13948 DEL 15/12/2009, presentata il 15/12/2009 con il n. PROT

13948 di protocollo

DIA IN VARIANTE A PRECEDENTE DIA N. DIA PROT 2376 DEL 02/03/2010 presentata il 02/03/2010 con il n. PROT 2376 di protocollo

DIA IN VARIANTE A PRECEDENTE DIA N. DIA PROT 2692 DEL 09/03/2010 presentata il 10/03/2010 con il n. PROT 2692 di protocollo

DIA IN VARIANTE A PRECEDENTE DIA N. DIA PROT 6350 DEL 17/06/2011 presentata il 17/06/2011 con il n. PROT 6350 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE N. PDC N. 57/2012 DEL 24/10/2012 presentata il 24/10/2012 con il n. 57 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a **AMBITO E PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE N. PDC N. 58/2010 DEL 24/10/2012**, presentata il 24/10/2012 con il n. 58 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a **AMBITO B-C-D**

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito del lamentato sconfinamento di un tratto del murglione che sorregge il terrapieno lato levante in prossimità dell'accesso carrabile al piano seminterrato dell'edificio B, prodotti dai proprietari il Ctu ha rilevato a seguito di rilievo topografico che sussisterebbe un marginalissimo sconfinamento in danno al proprietario nell'ordine della superficie inferiore a mq. 5, molto minore rispetto a quanto lamentato dai proprietari.

Detto sconfinamento sussiste dalla data di costruzione del muro, si tratta quindi di un classico sconfinamento catastale bonario che normalmente viene risarcito mediante il pagamento del doppio del valore dell'area occupata che determina una cifra estremamente modesta valutabile in Euro 500,00, operazione però gravata da atto notarile e frazionamento catastale del costo presuntivo di Euro 2.500,00.

In data 20/10/2023 è pervenuto al Ctu email nella quale i proprietari, oltre a lamentare il già trattato sconfinamento, lamentano anche una irregolarità edilizia dei fabbricati A e B che a loro dire non rispetterebbero le distanze tra i fabbricati previste dal P.R.G. nei confronti dell'edificio censito alla particella n. 352.

Verifiche in loco effettuate in data 24/10/2023 dal Ctu hanno dato esito negativo, in quanto la distanza tra l'edificio di cui alla particella n. 352 rispetto l'edificio "A" è di m. 12,40 e la distanza tra l'edificio di cui alla particella n. 352 rispetto l'edificio "B" è di m. 12,90, entrambe le misure sono superiori al limite minimo di m. 10 di distanza tra i fabbricati come previsto dal vigente P.R.G. del comune di Riva Ligure, per una migliore comprensione di rimanda all'elaborato grafico inserito nel corpo n. 43.

CONFORMITA' EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E DIMINUZIONE DELLA LARGHEZZA DEGLI INFISSI ESTERNI NELL'ORDINE DI CM 10 PER CIASCUNA BUCATURA (normativa di riferimento: TESTO UNICO 380/2001 e P.R.G. VIGENTE AL COMUNE DI RIVA LIGURE)

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

Costi di regolarizzazione:

PRATICA SCIA IN SANATORIA E OBLAZIONE: € 8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 MESI

CONFORMITA' CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: IN ALCUNE UNITA' SONO PRESENTI LIEVI DIFFORMITA' INTERNE

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

Costi di regolarizzazione:

PRATICA TELEMATICA CATASTALE DOCFA COMPRENSIVA DI TRIBUTI E ONERARIO PROFESSIONALE: € 3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 MESI

Questa situazione è riferita solamente a EDIFICIO D, MAPPALE 1578, SUB. 18-19-20-21, EDIFICIO E, MAPPALE 1578, SUB. 67-68

In particolare:

Appartamento 1 : lievi difformità urbanistiche:

* una prima interna attinente la scala di accesso che nel progetto autorizzato risulta essere ad uso singolo del presente immobile, ma che di fatto è condivisa con l'immobile adiacente ora privo del proprio singolo vano scale, oltre alla costituzione di un piccolo ripostiglio ricavato nel locale camera;

* una seconda esterna in ordine alle dimensioni delle bucatore degli infissi esterni che presentano larghezza inferiore di cm. 10 per ogni infisso; entrambi le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria al Comune di Riva Ligure – vedasi capitolo regolarità urbanistica.

Appartamento 2: lieve difformità urbanistica in ordine alle dimensioni delle bucatore degli infissi esterni che presentano larghezza inferiore di cm. 10 per ogni infisso, per altro regolarizzabile mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria al Comune di Riva Ligure – vedasi capitolo regolarità urbanistica.

Appartamento 3 : lievi difformità urbanistiche:

- scala di accesso condivisa con l'adiacente alloggio e realizzazione di locale ripostiglio;

- dimensioni delle bucatore degli infissi esterni, che presentano larghezza inferiore di cm. 10 per ogni infisso.

entrambi regolarizzabili mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria al Comune di Riva Ligure – vedasi capitolo regolarità urbanistica.

Appartamento 4 : lievi difformità urbanistiche:

- scala di accesso non più esclusiva ma condivisa con l'adiacente alloggio e realizzazione di locale ripostiglio;

- dimensioni delle bucatore degli infissi esterni, che presentano larghezza inferiore di cm. 10 per ogni infisso,

entrambi regolarizzabili mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria al Comune di Riva Ligure – vedasi capitolo regolarità urbanistica.

Appartamento 5 : lievi difformità urbanistiche:

- realizzazione di ripostiglio in sostituzione della scala per l'accesso all'alloggio soprastante;

- dimensioni delle bucatore degli infissi esterni, che presentano larghezza inferiore di cm. 10 per ogni infisso, per altro regolarizzabile mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria al Comune di Riva Ligure – vedasi capitolo regolarità urbanistica.

Appartamento 6 : lievi difformità urbanistiche:

- realizzazione di locale ripostiglio nel locale camera;

- dimensioni delle bucatore degli infissi esterni, che presentano larghezza inferiore di cm. 10 per ogni infisso, entrambi regolarizzabili mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria al Comune di Riva Ligure – vedasi capitolo regolarità urbanistica.

Appartamento 7 : lievi difformità urbanistiche:

- diversa realizzazione di locale disimpegno e ripostiglio;

- dimensioni delle bucatore degli infissi esterni, che presentano larghezza inferiore di cm. 10 per ogni infisso, entrambi regolarizzabili mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria al Comune di Riva Ligure – vedasi capitolo regolarità urbanistica.

Appartamento 8 : lievi difformità urbanistiche:

- diversa realizzazione di locale disimpegno e ripostiglio;

- dimensioni delle bucatore degli infissi esterni, che presentano larghezza inferiore di cm. 10 per ogni infisso, entrambi regolarizzabili mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria al Comune di Riva Ligure – vedasi capitolo regolarità urbanistica.

Appartamento 9 : lieve difformità urbanistica:

- dimensioni delle bucatore degli infissi esterni, che presentano larghezza inferiore di cm. 10 per ogni infisso, regolarizzabile mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria al Comune di Riva Ligure – vedasi capitolo regolarità urbanistica.

Appartamento 10: lieve difformità urbanistica:

- dimensioni delle bucatore degli infissi esterni, che presentano larghezza inferiore di cm. 10 per ogni infisso, regolarizzabile mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria al Comune di Riva Ligure – vedasi capitolo regolarità urbanistica.

Appartamento 11: lieve difformità urbanistica:

- dimensioni delle bucatore degli infissi esterni, che presentano larghezza inferiore di cm. 10 per ogni infisso, regolarizzabile mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria al Comune di Riva Ligure – vedasi capitolo regolarità urbanistica.

Appartamento 12 : lievi difformità urbanistiche:

- diversa realizzazione di locale disimpegno e ripostiglio;
- dimensioni delle bucatore degli infissi esterni, che presentano larghezza inferiore di cm. 10 per ogni infisso, entrambi regolarizzabili mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria al Comune di Riva Ligure – vedasi capitolo regolarità urbanistica.

Appartamento 13 : lieve difformità urbanistica:

- dimensioni delle bucatore degli infissi esterni, che presentano larghezza inferiore di cm. 10 per ogni infisso, regolarizzabile mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria al Comune di Riva Ligure – vedasi capitolo regolarità urbanistica.

Appartamento 14: lieve difformità urbanistica:

- dimensioni delle bucatore degli infissi esterni, che presentano larghezza inferiore di cm. 10 per ogni infisso, regolarizzabile mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria al Comune di Riva Ligure – vedasi capitolo regolarità urbanistica.

Appartamento 15: lieve difformità urbanistica:

- dimensioni delle bucatore degli infissi esterni, che presentano larghezza inferiore di cm. 10 per ogni infisso, regolarizzabile mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria al Comune di Riva Ligure – vedasi capitolo regolarità urbanistica.

Appartamento 16 : lieve difformità urbanistica:

- dimensioni delle bucatore degli infissi esterni, che presentano larghezza inferiore di cm. 10 per ogni infisso, regolarizzabile mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria al Comune di Riva Ligure – vedasi capitolo regolarità urbanistica.

Appartamento 17 : lieve difformità urbanistica:

- localizzazione differente dell'angolo cottura;
- dimensioni delle bucatore degli infissi esterni, che presentano larghezza inferiore di cm. 10 per ogni infisso, regolarizzabile mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria al Comune di Riva Ligure – vedasi capitolo regolarità urbanistica.

Appartamento 18 : lieve difformità urbanistica:

- diversa realizzazione del locale disimpegno;
- dimensioni delle bucatore degli infissi esterni, che presentano larghezza inferiore di cm. 10 per ogni infisso, regolarizzabile mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria al Comune di Riva Ligure – vedasi capitolo regolarità urbanistica.

Appartamento 19 : lieve difformità urbanistica:

- diversa realizzazione del locale disimpegno;
- dimensioni delle bucatore degli infissi esterni, che presentano larghezza inferiore di cm. 10 per ogni infisso, regolarizzabile mediante

presentazione di S.C.I.A. in sanatoria al Comune di Riva Ligure – vedasi capitolo regolarità urbanistica.

Appartamento 20 : lieve difformità urbanistica:

- localizzazione differente dell'angolo cottura;
- dimensioni delle bucatore degli infissi esterni, che presentano larghezza inferiore di cm. 10 per ogni infisso, regolarizzabile mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria al Comune di Riva Ligure – vedasi capitolo regolarità urbanistica

Appartamento 21 : lieve difformità urbanistica:

- dimensioni delle bucatore degli infissi esterni, che presentano larghezza inferiore di cm. 10 per ogni infisso, regolarizzabile mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria al Comune di Riva Ligure – vedasi capitolo regolarità urbanistica.

Appartamento 22 : lieve difformità urbanistica:

- dimensioni delle bucatore degli infissi esterni, che presentano larghezza inferiore di cm. 10 per ogni infisso, regolarizzabile mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria al Comune di Riva Ligure – vedasi capitolo regolarità urbanistica.

Appartamento 23 : lieve difformità urbanistica:

- mancata realizzazione di parete a costituire il disimpegno all'arrivo della scala;
- dimensioni delle bucatore degli infissi esterni, che presentano larghezza inferiore di cm. 10 per ogni infisso, regolarizzabile mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria al Comune di Riva Ligure – vedasi capitolo regolarità urbanistica.

Ufficio 24 : lieve difformità urbanistica:

- il locale servizio igienico è stato realizzato in sostituzione del locale ripostiglio.
- dimensioni delle bucatore degli infissi esterni, che presentano larghezza inferiore di cm. 10 per ogni infisso, regolarizzabile mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria al Comune di Riva Ligure – vedasi capitolo regolarità urbanistica.

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

VINCOLI: si segnalano i seguenti vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- CONVENZIONE EDILIZIA, del 15/11/2007 a firma di SEGRETARIO COMUNALE ai nn. REP. 1189 di repertorio, trascritta il 14/12/2007 ai nn. rg. 15631 rp. 9943, a favore di COMUNE DI RIVA LIGURE, contro PRECEDENTI PROPRIETARI.
- Si allega regolamento di condominio e tabelle millesimali allegate al rogito del 21/12/2012 ai num. rep. 85519 racc. 12062 registrato il 28/12/2012 ai num. 3614 serie 1T Agenzia delle Entrate di Imperia - Sanremo ivi trascritto il 31/12/2012 ai num. 10657/7968.

Si precisa che a dichiarazione dell'amministratore della società, l'attività condominiale non è in esercizio, a seguito delle numerose unità immobiliari ancora in capo alla società.

Si segnala preliminare di compravendita del 01.12.2017 Rep.94321/37300 Notaio Paleari Alberto di Monza trascritto il 15.12.2017 ai nn. 10363/8154 sugli immobili censiti al fg. 3 map-pali 1577 sub 23 , 1577 sub 30 , 1578 sub 37.

Detto preliminare è stato quindi trascritto prima della trascrizione del pignoramento ma tuttavia gli effetti prenotativi dello stesso si ritiene siano cessati ai sensi dell'art.2645 bis c.c in quanto sono trascorsi oltre tre anni dalla trascrizione del preliminare senza che sia stata eseguita la trascrizione del definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del preliminare, o della domanda giudiziale. A ciò si aggiunga che il creditore ipotecario iscritto prima della trascrizione del preliminare è intervenuto nella procedura.

29

Sussiste anche un contratto preliminare non registrato riferito alla Palazzina A, e all'unità B 8 anch'esso inopponibile.

Si segnala anche che l'unità immobiliare B 11 è occupata con contratto di locazione residenziale con scadenza 2027 con canone già integralmente versato in via anticipata alla società esecutata ma che si ritiene anch'esso non opponibile alla procedura in quanto il canone risulta in compensazione con un credito vantato dal conduttore nei confronti della società locataria esecutata. Inoltre tale contratto andava trascritto e ciò non è stato fatto, motivo per cui ex art 2918 cc scaduti i termini e mancando la trascrizione detto contratto non è opponibile alla procedura.

Si segnala nuovamente quanto già riportato alla voce "menzioni urbanistiche" in quanto a seguito del lamentato sconfinamento di un tratto del muraglione che sorregge il terrapieno lato levante in prossimità dell'accesso carrabile al piano seminterrato dell'edificio B, doglianze avanzate dai proprietari del terreno confinante, il Ctu ha rilevato a seguito di rilievo topografico che sussisterebbe un marginalissimo sconfinamento in danno al predetto proprietario nell'ordine della superficie inferiore a mq. 5, molto minore rispetto a quanto lamentato dai proprietari.

Detto sconfinamento sussiste dalla data di costruzione del muro, si tratta quindi di un classico sconfinamento catastale bonario che normalmente viene risarcito mediante il pagamento del doppio del valore dell'area occupata che determina una cifra estremamente modesta valutabile in Euro 500,00, operazione però gravata da atto notarile e frazionamento catastale del costo presuntivo di Euro 2.500,00, circostanza che viene portata sin d'ora all'attenzione degli offerenti potenziali aggiudicatari. In data 20/10/2023 è pervenuto, inoltre, al Ctu email nella quale i proprietari, oltre a lamentare il già trattato sconfinamento, lamentano anche una irregolarità edilizia dei fabbricati A e B che a loro dire non rispetterebbero le distanze tra i fabbricati previste dal P.R.G. nei confronti dell'edificio censito alla particella n. 352.

Verifiche in loco effettuate in data 24/10/2023 dal Ctu hanno dato esito negativo, in quanto la distanza tra l'edificio di cui alla particella n. 352 rispetto l'edificio "A" è di m. 12,40 e la distanza tra l'edificio di cui alla particella n. 352 rispetto l'edificio "B" è di m. 12,90, entrambe le misure sono superiori al limite minimo di m. 10 di distanza tra i fabbricati come previsto dal vigente P.R.G. del comune di Riva Ligure, per una migliore comprensione di rimanda all'elaborato grafico inserito nel corpo n. 43.

PREZZO DI VENDITA SENZA INCANTO

Prezzo base: € 3.755.779,82

(tremilionisettecentocinquantacinquemilasettecentosettantanove/ottantadue centesimi)

Offerta minima ex art. 571 c.p.c. € 2.816.834,86

(duemilioniottocentosedicimilaottocentotrentaquattro/ottantasei centesimi)

Aumenti minimi (in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): **€ 15.000**(quindicimilaeuro/zero centesimi)

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto

NOTA BENE

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

Bordighera, (IM) 01.04.2026

**L' AVVOCATO DELEGATO
Marzia BALESTRA**

