

# TRIBUNALE ORDINARIO DI IMPERIA

- ESECUZIONI IMMOBILIARI -

- Procedura Esecutiva R.G.E. n. 97/2023 -

## AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI SENZA INCANTO

Il Professionista Delegato

Avvocato Roberto Castelli

con Studio professionale in Sanremo, Via Capitan Pesante 17

- vista l'ordinanza di delega del G.E. in data 13.05.2026

AVVISA

che l'immobile pignorato sotto meglio individuato è posto in

VENDITA

SENZA INCANTO

in data 06.10.2026 alle 16,30 per il Lotto Unico con la modalità telematica sincrona pura;

termine per la presentazione delle offerte: 05.10.2026 alle ore 12,00.

\* \* \*

### DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate entro la data e l'ora sopra indicati e potranno essere presentate esclusivamente in via telematica mediante il modulo ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).
- 2) L'offerta deve essere redatta mediante il modulo web ministeriale

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. Assistenza per la presentazione dell'offerta telematica: gli utenti

potranno rivolgersi al Punto Informativo Vendite Giudiziarie istituito presso il Tribunale - Cancelleria Esecuzioni immobiliari, aperto dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00, per ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, nonché informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso della piattaforma "Spazioaste"; gli utenti potranno inoltre ricevere assistenza inviando una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattando il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

3) L'offerta, rispetto alla quale dovrà essere assolta l'imposta di bollo di € 16,00 in modalità telematica al portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio pagamento bolli digitali), 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 cui andrà intestato l'immobile (in caso di persona giuridica, i dati societari); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene 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 u.c. c.c., allegandola già all'offerta); se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere

- sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) 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;
  - c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - d) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
  - e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari e delle spese che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 60 dalla data di aggiudicazione;
  - f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.
- 4) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente e del codice fiscale, (in caso di persona giuridica, certificato di vigenza camerale aggiornato, copia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante munito dei poteri previsti nello statuto e nell'atto costitutivo, copia della visura camerale e copia dell'atto costitutivo) nonché, la copia della ricevuta del bonifico bancario effettuato sul conto corrente della procedura intestato a "Tribunale di Imperia R.G.E. n. 97/2023" (IBAN: IT 34 F 01030 10500 000000666965) pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. 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. Il bonifico dovrà contenere la descrizione "versamento cauzione" (in caso più Lotti, indicare anche il numero di Lotto per cui si partecipa). Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari. Dovrà altresì essere allegata la ricevuta di pagamento del bollo di € 16,00. In caso di minore età, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori e dovrà allegarsi autorizzazione del giudice tutelare. In caso di offerta a mezzo procuratore speciale si dovrà allegare copia del documento d'identità valido del procuratore e copia del documento d'identità valido e codice fiscale dell'offerente, nonché procura notarile. In caso di offerta a mezzo procuratore legale (avvocato) presentata per persona da nominare ex art. 571 c.p.c., il procuratore dovrà consegnare al Delegato, entro tre giorni dall'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, quale allegato a processo verbale di dichiarazione di nomina di aggiudicatario, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa. In difetto di aggiudicazione si perfezionerà direttamente in capo al procuratore legale. Nello stesso termine di tre giorni la persona per la quale è stata presentata l'offerta dovrà

far pervenire al Delegato i propri documenti anagrafici.

- 5) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., 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 salva l'applicazione del disposto di cui all'art. 580 secondo comma c.p.c..
- 6) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al Delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.
- 7) Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 60 dalla data di aggiudicazione ovvero, entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura (IBAN: IT 34 F 01030 10500 000000666965).

- 8) In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di venti giorni dalla aggiudicazione), ed espressamente autorizzata dal giudice delle esecuzioni, verranno calcolate approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il professionista, ricevuto l'intero saldo del prezzo, avrà cura di versare una quota fino all'85% del saldo prezzo al creditore fondiario, trattenendo sul conto corrente acceso dalla Cancelleria, la quota parte pari al 15%. Qualora il credito vantato e precisato sia superiore alla quota dell'85% del saldo prezzo, il Professionista verserà solo la quota pari all'85%. Qualora invece il credito vantato e precisato sia inferiore a detta percentuale, il Professionista verserà solo l'importo precisato dal creditore fondiario, lasciando la differenza sul conto corrente acceso dalla Cancelleria. L'indicazione da parte del Professionista Delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo, sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto.
- 9) In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con

incameramento della cauzione e fatta salva l'applicazione dell'art. 587 secondo comma, artt. 176 e 177 disp. att. c.p.c..

10) Coloro che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; le offerte presentate con modalità telematica 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 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.

11) Il Professionista Delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto sopra indicato.

12) La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

a) In caso di offerta unica (art. 572 c.p.c.):

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.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, 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 professionista 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 ex art. 588 c.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi 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.

b) In caso di pluralità di offerte (art. 573 c.p.c.):

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 sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita. 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 2 minuti. Le offerte in aumento effettuate dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. Le offerte in aumento effettuate dai partecipanti connessi al portale saranno rese visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta effettuata. Se la gara non ha luogo per mancanza di offerte in aumento degli offerenti, il Professionista Delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa. Nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo 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 un'offerta più vantaggiosa, si procederà all'aggiudicazione a colui che avrà depositato l'offerta per primo. Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la 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:

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

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

13) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

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

15) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da

nominare ex art. 583 c.p.c., 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.

16) Il creditore, che è rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

17) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare 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 ultimo 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.

- 18) Il Professionista Delegato, entro 2 giorni, dovrà provvedere al deposito telematico in Cancelleria del verbale di diserzione ovvero di aggiudicazione, allegando tutta la documentazione a supporto, comprensiva dei log generati dal portale delle aste telematiche anche in caso di asta deserta.
- 19) Tutti i partecipanti alla gara d'asta potranno, entro 20 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, chiedere copia del log (trascrizione di tutti gli eventi attinenti alle operazioni di gara) previo pagamento dei diritti di cancelleria previsti.
- 20) L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Imperia; in mancanza, le notificazioni e

comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Imperia.

\* \* \*

## DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Del presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., verrà data pubblicità mediante:

- a) pubblicazione dell'avviso integrale, 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., sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) del Ministero della Giustizia, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; inserimento, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito internet [www.tribunale.imperia.it](http://www.tribunale.imperia.it) e sul portale nazionale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), 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.;
- b) pubblicazione per estratto sulla rivista free press "Newspaper Aste – Tribunale di Imperia", nonché sui servizi previsti del Pacchetto Digital di [Astalegale.net](http://Astalegale.net), quali il piano di Social Media Marketing, la versione digitale di Newspaper Aste del Tribunale di Imperia e la vetrina permanente sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) di un avviso contenente le seguenti informazioni:

I. numero ruolo della procedura;

II. nome del giudice dell'esecuzione;

- III. nome del professionista delegato; nome del custode con l'indicazione del suo numero telefonico;
- IV. diritto reale posto in vendita;
- V. tipologia;
- VI. comune, se del caso quartiere ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- VII. caratteristiche (vani, piano, interno);
- VIII. condizione (libero, occupato da debitore/terzi);
- IX. indicazione del valore d'asta e dell'offerta minima;
- X. rilancio minimo nell'ipotesi in cui debba precedersi a gara tra gli offerenti;
- XI. termine per la presentazione delle offerte;
- XII. data luogo ed ora fissata per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara tra gli offerenti.

Il delegato provvederà agli adempimenti pubblicitari previsti dagli artt. 490 e 570 c.p.c. avvalendosi della società ASTEIMMOBILI.IT S.p.a..

\* \* \*

## CONDIZIONI GENERALI

Si rende noto:

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano come meglio descritto nella perizia di stima e successiva integrazione, di cui la presentazione dell'offerta vale come implicita dichiarazione di integrale conoscenza ed accettazione con espressa manleva dell'Avvocato delegato da ogni forma di responsabilità (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le

eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita avviene a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- b) che la vendita forzata 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 dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che 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 la domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

- e) che, qualora, l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato da debitore o terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;
- f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- g) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale (o dal custode indicato in epigrafe) a chiunque abbia interesse.

\* \* \*

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

### - LOTTO UNICO -

1) quota indivisa di 1/3 del diritto di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Taggia (IM), Strada Contrabbandieri 98: villa singola della superficie commerciale di 94,42 mq. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 e terra, ha un'altezza interna di 2,90 ml. L'edificio, realizzato nei primi anni '50, è un tipico edificio dell'epoca con finiture esterne ed interne risalenti all'epoca di realizzazione dello stesso. E' raggiungibile percorrendo la ripida stradina che dalla viabilità pubblica porta al di sotto dell'edificio che è poi raggiungibile mediante alcune scale in cemento e pietra. La casa è formata da due piani (seminterrato e terra). Al piano seminterrato troviamo le cantine ed al piano terra l'alloggio a civile abitazione. Il piano seminterrato, accessibile da una porta in legno

sul prospetto sud ed una porta in legno sul prospetto nord, è composto da due locali cantinati di altezza 2,70 ml. dotati di una finestra ciascuno. I due locali cantinati hanno una superficie regolare calpestabile di circa 29,00 mq, hanno pavimento in cemento, le pareti sono in blocchetti di cemento e cemento, il soffitto è realizzato in travetti di cemento che formano la soletta del piano soprastante. Il piano cantinato è dotato di un semplice impianto elettrico del quale non è stato possibile reperire la relativa certificazione. Spostandoci, mediante una scala esterna in cemento, al piano primo, troviamo invece un camminamento sempre in cemento che conduce sul prospetto sud ad una porta in legno di ingresso all'alloggio. Ci si trova subito nel corridoio/disimpegno di 6,30 mq circa privo di finestre, in senso orario troviamo una camera da letto di 15,30 mq circa dotata di finestra sul prospetto sud, una cucina di 15,30 mq circa dotata di finestre sul prospetto nord ed una portafinestra sul prospetto ovest che conduce ad una corte cementata sulla particella 269 (corpo B), un bagno di 4,30 mq circa dotato di una portafinestra che conduce ad un terrazzo di 6,00 mq circa. Proseguendo troviamo una sala di 11,70 mq circa dotata di finestra sul prospetto est, ed infine un soggiorno di 14,10 circa dotato di due finestre, una sul prospetto sud ed una sul prospetto est. In generale l'alloggio è luminoso ed ha una buona esposizione. Nel complesso le finiture sono datate all'epoca di realizzazione dell'edificio. I pavimenti sono in parte in piastrelle di graniglie ed in parte in piastrelle di ceramica, le pareti sono rifinite al civile e tinteggiati di bianco. Le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in legno e sono protetti da persiane in legno. Il bagno è dotato dei sanitari minimi, vasca da bagno, bidet, wc e

lavabo. L'alloggio è privo di impianto di riscaldamento ma è dotato di una stufa a legna posta nella cucina. L'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldacqua elettrico posto nel bagno. Sono presenti, infine, un impianto elettrico ed idraulico del quale però non è stato possibile reperire le relative certificazioni.

Identificazione catastale: foglio 29, particella 481 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: Strada Contrabbandieri n. 98 piano T-1, piano: T-1, derivante da variazione nel classamento del 07/05/2012 Pratica n. IM0061498 in atti dal 07/05/2012. Variazione di classamento (n. 7782.1/2012).

Coerenze: Nord: Terreno stessa proprietà (Corpo B); Sud: Terreno stessa proprietà (Corpo B); Ovest: Terreno stessa proprietà (Corpo B); Est: Terreno stessa proprietà (Corpo B).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1953.

2) quota indivisa di 1/3 del diritto di proprietà dell'immobile terreno agricolo sito a Taggia, Strada Contrabbandieri 98 della superficie commerciale di 2.518,00 mq..

Identificazione catastale: foglio 29, particella 269 (catasto terreni), qualità/classe orto IR FI - 4, superficie 2518, deduzione IAA, reddito agrario 179,46 €, reddito dominicale 144,35 €, piano: Terra, derivante da Tipo Mappale del 20/09/2011 Pratica n. IM0160317 in atti dal 20/09/2011 presentato il 20/09/2011 (n. 160317.1/2011).

Coerenze: Nord: altra proprietà (particella 107 e 613); Sud: altra proprietà

(particelle 112, 433 e 594); Ovest: altra proprietà (particella 623); Est: altra proprietà (particella 268).

Il terreno presenta una forma Regolare, un'orografia Terrazzamenti, le seguenti sistemazioni agrarie: Incolto.

3) quota indivisa di 1/3 del diritto di proprietà dell'immobile terreno agricolo sito a Taggia, Strada Contrabbandieri 98, della superficie commerciale di 275,00 mq..

Identificazione catastale: foglio 29 particella 621 (catasto terreni), qualità/classe orto IR FI - 4, superficie 275, reddito agrario 4,54 €, reddito dominicale 7,03 €, piano: Terra, derivante da frazionamento del 03/12/2010 Pratica n. IM0189831 in atti dal 03/12/2010 presentato il 03/12/2010 (n. 189831.1/2010).

Coerenze: Nord: terreno stessa proprietà (Corpo D) Sud: altra proprietà (particella 622 e 623) Ovest: altra proprietà (particella 622) Est: Terreno stessa proprietà (Corpo B).

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia terrazzamenti.

4) quota indivisa di 1/3 del diritto di proprietà dell'immobile terreno agricolo sito a Taggia, Strada Contrabbandieri 98, della superficie commerciale di 2.034,00 mq..

Identificazione catastale: foglio 29, particella 624 (catasto terreni), qualità/classe orto IR. - 4, superficie 2034, reddito agrario 33,62 €, reddito dominicale 52,00 €, piano: Terra, derivante da frazionamento del 03/12/2010 Pratica n. IM0189831 in atti dal 03/12/2010 presentato il 03/12/2010 (n. 189831.1/2010). Coerenze: Nord: altra proprietà (particelle 108, 109 e 110) Sud: altra proprietà (particella 625) e terreno stessa

proprietà (Corpo C) Ovest: altra proprietà (particelle 625 e 649) Est: terreno stessa proprietà (Corpo B).

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Terrazzamenti, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto abbandonato.

#### DESTINAZIONE URBANISTICA.

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001, si comunica che per il suddetto terreno è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica in data 10.07.2025 dal Comune di Taggia, Protocollo n. 21838.

I sottoelencati immobili ricadono nelle zone urbanistiche, definite dal PRG, accanto a ciascun mappale indicato:

Foglio	Mapp	Zona di P.R.G.	Descrizione
29	269	E2S	Zona agricola specializzata di secondo ordine – art.23 Norma ai sensi del P.R.G. vigente.
ACE.R.PA		Ambiti di conservazione e riqualificazione della produzione agricola Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia)	
29	481	E2S	Zona agricola specializzata di secondo ordine – art.23 Norma ai sensi del P.R.G. vigente.
ACE.R.PA		Ambiti di conservazione e riqualificazione della produzione agricola Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia)	
29	621	E2S	Zona agricola specializzata di secondo ordine – art.23 Norma ai sensi del P.R.G. vigente.
ACE.R.PA		Ambiti di conservazione e riqualificazione della produzione agricola Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia)	
29	624	E1 (parte) E2S (parte)	Zona agricola zootecnica – art.23 Zona agricola specializzata di secondo ordine – art.23 Norma ai sensi del P.R.G. vigente
ACE.R.PA		Ambiti di conservazione e riqualificazione della produzione agricola Norma ai sensi del P.U.C. (inapplicabile per effetto della sopravvenuta scadenza dei termini di salvaguardia)	

Vincoli presenti:

Foglio	Mappale	Vincolo ultimi due commi dell'art. 9 della Legge 01/03/1975 n. 47	Vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs 42/04	Vincolo Idrogeologico - R.D. 3267 del 1923	Vincolo Superfici boscate (Dlgs 227/2001)	Zona del P.T.C.P. INSEDIA TIVO	Suscettività al dissesto del vigente Piano di Bacino.
29	269	no	si	no	no	IS MA CPA (parte) IS MA (parte)	Pg1
29	481	no	si	no	no	IS MA	Pg1
29	621	no	si	no	no	IS MA CPA (parte) IS MA (parte)	Pg1
29	624	no	si	no	no	IS MA CPA (parte) IS MA (parte)	Pg1

I mappali di cui sopra dovranno comunque intendersi assoggettati anche al vincolo di tutela di cui all'art. 142, comma 1, lettera g) - *i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento*, del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. ed ii, qualora ricorrano i presupposti di cui all'art. 2 della L.R. 22/01/1999, n. 4.

#### CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA - CATASTALE. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE.

Conformità edilizia.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- mancata realizzazione di tramezze e due vuoti nelle cantine piano seminterrato;
- realizzazione di due pareti a chiusura della corte su prospetto ovest piano terra;
- realizzazione di porticato sul prospetto sud-ovest piano terra;
- realizzazione di strutture in metallo e coperture (tettoiette) sul prospetto nord piano terra;
- mancata realizzazione di

parapetto su terrazzo prospetto nord piano terra (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001).

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Oneri per ripristinare e/o demolire le opere in difformità (quota di 1/3): €4.500,00.

Questa situazione è riferita solamente a Particella 481 (fabbricato).

Gli oneri di demolizione e per ripristinare le opere allo stato legittimo sono stati calcolati in quota di 1/3 al fine poterle detrarre correttamente alla quota di 1/3 della proprietà in pignoramento.

Sono state rilevate le seguenti difformità: - realizzazione di strutture e murature su terreno (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001).

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: oneri per demolizione strutture e murature presenti sul terreno (quota di 1/3): € 1.700,00.

Questa situazione è riferita solamente a Particella 269.

Gli oneri di demolizione e per ripristinare le opere allo stato legittimo sono stati calcolati in quota di 1/3 al fine poterle detrarre correttamente alla quota di 1/3 della proprietà in pignoramento.

Conformità catastale.

Sono state rilevate le seguenti difformità: - diversa rappresentazione del portico lato nord piano seminterrato; - diversa rappresentazione del terrazzo lato nord piano terra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di una variazione della planimetria catastale mediante pratica DO.C.FA.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Oneri professionali: € 850,00 Diritti catastali: € 70,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.

Questa situazione è riferita solamente a Particella 481 (fabbricato).

Non vi sono criticità a livello di conformità urbanistica e corrispondenza dati catastali/atto.

OCCUPAZIONE. Gli immobili risultano occupati dal debitore. Per qualsiasi informazioni e per eventuale accesso agli immobili si contatti il custode Giudiziario nominato Ifir Ponente S.r.l..

\* \* \*

#### PREZZO DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

Il LOTTO UNICO è posto in vendita al prezzo a base d'asta di Euro 56.180,00 (cinquantaseimilacentottanta/00 euro);

Offerta minima pari ad almeno Euro 42.135,00

(quarantaduemilacentotrentacinque/00) corrispondente al 75% del prezzo posto a base d'asta.

Aumenti minimi (in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.)

Euro 2.000,00 (duemila/00 euro). Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

\* \* \*

NOTA BENE: per maggiori e più dettagliate informazioni, gli interessati potranno rivolgersi direttamente allo studio del Professionista Delegato Avvocato Roberto Castelli, Via Capitan Pesante 17 (tel. 0184.53.19.69 dal lunedì al venerdì dalle 15,00 alle 18,00).

Sanremo, li 01.06.2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Roberto Castelli