



Tribunale Ordinario - Imperia
Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA N. 111/2022 R.G.E.

GIUDICE DOTT.SSA Martina BADANO

1° AVVISO DI VENDITA – LOTTO UNICO

Post Legge n. 80/2015

DI IMMOBILE SENZA INCANTO

L'Avvocato Giacomo SOTTOCASA con studio in Sanremo, C.so Garibaldi n. 189

- Vista l'ordinanza del Tribunale di Imperia del 1° aprile 2026, contenente la delega alla vendita del bene pignorato;
- Visti gli artt. 591 bis e 571 c.p.c.;

AVVISA

che l'immobile infra descritto è posto in vendita senza incanto

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

*** * ***

VENDITA SENZA INCANTO

che si terrà il giorno **30 settembre 2026** alle ore **16:00**

Termine per la presentazione delle offerte: ore 12,00 del giorno 29 settembre 2026

La gara si svolgerà con la modalità della vendita “SINCRONA PURA”

(vendita senza incanto con eventuale gara in modalità sincrona telematica)

a seguito di provvedimento del G.E. sopra richiamato.

*** * ***

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, entro le ore 12,00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto, qualora tale data cada in un giorno festivo ovvero di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente e dovranno essere presentate in “via telematica” mediante il modulo ministeriale “Offerta Telematica” accessibile tramite il portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it e più precisamente:

L'offerta telematica deve essere 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 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 esclusivamente rivolgersi all'assistenza utilizzando il seguente numero telefonico:

02 800 300 21

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.

L'offerta dovrà contenere:

- a -

in caso di offerta presentata da persona fisica:

il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il regime patrimoniale per i coniugati, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, **(precisato che per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge da escludersi, tramite il partecipante, renda, in sede di aggiudicazione, al professionista delegato, la dichiarazione prevista dall'art. 179 ultimo comma c.c., allegandola già all'offerta)**; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; nonché l'eventuale dichiarazione di coloro che intendono avvalersi di agevolazioni fiscali (Prima Casa per i fabbricati, piccola proprietà contadina per i terreni ecc.) Nel caso in cui, al momento dell'offerta, l'offerente non abbia dichiarato la propria residenza o non abbia eletto domicilio nel Comune in cui ha sede l'immobile oggetto di procedura, le comunicazioni verranno fatte in Cancelleria.

- b -

in caso di persona giuridica

certificato di vigenza camerale in corso di validità (certificato della C.C.I.A.A.) dal quale risulti la costituzione della società o della diversa persona giuridica ed i poteri conferiti all'offerente; copia del 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, nonché eventuali delibere che conferiscano i poteri necessari se non già previsti in altro atto; numero telefonico del rappresentante;

- c -

in caso di offerta a mezzo di procuratore speciale

copia del documento di identità valido del procuratore, copia del documento d'identità valido e codice fiscale dell'offerente, nonché procura notarile che dovrà essere allegata al verbale di aggiudicazione;

- d -

in caso di offerta a mezzo di procuratore legale (avvocato)

ai sensi dell'articolo 571 c.p.c. il procuratore legale, ovvero un 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;

- e -

In caso di assegnazione a favore del terzo

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.

IN TUTTI I PRECEDENTI CASI OCCORRE INOLTRE INDICARE

= il lotto per il quale l'offerta è proposta, nell'ipotesi di più lotti ovvero i dati identificativi del bene;

= la sintetica descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

= l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di **un quarto**;

= 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;

= **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, degli allegati e dell'ordinanza di vendita.**

LA PARTE AGGIUDICATARIA DOVRA' in sede di versamento del saldo prezzo, produrre dichiarazione sotto la propria personale responsabilità (autocertificazione) relativa

alla possessione della somma versata, con riferimento a quanto già versato a titolo di caparra e ciò ai sensi di quanto disposto dalla cosiddetta “Legge Anti-Riciclaggio” di cui al Decreto Legislativo 231 del 2007 e le recenti modifiche introdotte dalla Legge 13 giugno 2025 n. 91.

All'offerta dovrà essere allegata, in via telematica, una fotocopia del documento di identità, in corso di validità, dell'offerente, nonché la copia della ricevuta del bonifico bancario effettuato sul conto corrente della procedura presso la banca Monte dei Paschi di Siena, Filiale di Imperia, il cui **IBAN** è in appresso indicato, “**TRIBUNALE DI IMPERIA Rge n. 111/2022**”, causale: versamento cauzione per un importo pari almeno al 10 per cento 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" nella causale. Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari ed eventualmente del bollo virtuale previsto tempo per tempo, a coloro che non siano aggiudicatari.

Le **offerte di acquisto** presentate per la vendita senza incanto sono:

- **irrevocabili**, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita, fatta avvertenza che si applicherà il disposto di cui **all'articolo 580 secondo comma c.p.c.**

- **inefficaci** se pervengono oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, 3^a c.p.c., se sono inferiori ai tre quarti del prezzo base di

Euro 135.000,00 ovvero ad Euro 101.250,00

o se gli offerenti non prestano cauzione con le modalità stabilite dal presente avviso.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari e spese conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. n. 227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori e spese sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione e comunque entro il termine di 15 giorni. 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 prezzo.

* * *

Le buste virtuali saranno aperte nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita. **Gli offerenti in via telematica** partecipano collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; le offerte presentate con modalità telematica saranno esaminate attraverso il portale e rese visibili 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 e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

Salvo quanto disposto in appresso, 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 i cui estremi, ed in particolare l'IBAN dell'Istituto Bancario indicato dal Giudice delle Esecuzioni nel presente avviso.

In caso di istanza ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario ed espressamente autorizzata dal giudice delle esecuzioni, il delegato, ricevuto SEMPRE l'intero saldo prezzo, avrà cura di versare una quota pari fino all'85 % del saldo prezzo al creditore fondiario trattenendo, sul conto corrente acceso dalla Cancelleria, la quota parte pari al 15%.

L'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario qualunque somma, sarà considerato un grave motivo ai fini delle revoca dell'incarico ricevuto.

Il professionista delegato richiederà al creditore fondiario il deposito di una nota riepilogativa del credito entro il termine di 20 giorni dalla data di aggiudicazione. 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.

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 C.p.C. secondo comma artt. 176 e 177 disp. Att. C.p.C.**

I partecipanti alla gara in modalità "telematica" parteciperanno collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del portale stesso. Le offerte presentate con modalità telematica saranno esaminate attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al professionista 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 e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

MODALITA' DI DELIBERA SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica (art. 572 cpc)

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

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

- qualora specifiche e concrete circostanze (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione ex art 588 cpc, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora NON sussistano tali specifiche e concrete circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art 588 cpc, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche e concrete circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art 588 cpc, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

Le offerte in aumento dovranno essere pari a:

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

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

Tra un'offerta in aumento e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di **due minuti**. 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 l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa. Nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto anzitutto del prezzo offerto ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità.

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

Quando 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 si procederà come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art 588 cpc, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art 588 cpc, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente ovvero all'offerta più vantaggiosa ovvero all'offerta depositata per prima.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 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;

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

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, ovvero un avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per "persona da nominare", oppure in caso in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà seguire le modalità riportate ai punti "d" ed "e" del presente avviso.

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 verrà inserita apposita dicitura prevista all'ordinanza di vendita.

In ogni caso il professionista delegato, entro due 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.

* * *

Della vendita sarà data dal delegato pubblica notizia mediante:

- a. **pubblicazione dell'avviso di vendita integrale**, della relazione di stima (e degli allegati), sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) almeno 45 gg. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte; inserimento

almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito www.tribunale.imperia.it e sul portale nazionale www.astalegale.net unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima (e degli allegati) redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

- b. **pubblicazione**, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, **dell'avviso di vendita per estratto** indicante i dati che possono interessare il pubblico, unitamente e cumulativamente ad altre procedure che beneficerà della pubblicazione tramite la campagna Social Media marketing offerta da Astalegale.net.

* * *

CONDIZIONI GENERALI

Si dà atto:

= che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

= 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 dalla eventuale necessità di adeguamento di 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;

= 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 domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

= che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura, **salvo diverso avviso**;

= che è stata regolarmente rilasciata l'Attestazione di Prestazione Energetica dell'immobile per ciascuno dei lotti;

= che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;

= che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

= che, visto l'art. 570 c.p.c., maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal nominato Custode a chiunque vi abbia interesse;

= che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

= che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet di pubblicazione tramite la campagna Social Media marketing offerta da Astalegale.net.

* * *

= che maggiori informazioni possono essere fornite dal custode ("*IFIR Ponente S.r.l.*" infra citato) a chiunque vi abbia interesse.

DATI CONCERNENTI IL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE POSTO IN VENDITA

LOTTO UNICO

(piena proprietà 1000/1000)

Unità immobiliare ubicata nel centro storico del **Comune di DIANO CASTELLO (IM)**, facente parte del Fabbricato "B", in Strada Monterosso n. 1B, (superficie commerciale mq. 56,08) e precisamente trattasi di:

alloggio costituito da ingresso - soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera con accessorio terrazzo e corte catastalmente unita accessibile con autovettura e contigua all'alloggio.

L'accesso, in diramazione dalla via pubblica, avviene attraverso un tratto di fondo in terra battuta e poi nella corte esclusiva ove è possibile lo stazionamento di una o più autovetture. Dalla corte, attraverso scala esterna si entra nel soggiorno con angolo cottura. Nel soffitto del soggiorno è presente una botola che conduce al sottotetto di cui il CTU non ha potuto prendere visione.

La corte di circa mq. 150 è delimitata, sul lato sud, da due cancelli di cui uno pedonale ed uno carrabile.

L'alloggio confina a nord con alloggio sub 11, ad est e sud con prospetto su corte alloggio sub 8, ad ovest con corte dell'alloggio, sotto con alloggio sub 8 e sopra con aria.

Esiste altresì una piccola porzione di corte di mq. 1 inglobata di fatto nella corte della sottostante unità subalterno 8.

La corte confina a nord con corte alloggio sub 11, ad est con alloggio e prospetto su corte alloggio sub 8, a sud con corte dell'unità sub 5 e strada di accesso sub 6 e ad ovest con corte sub 12, sotto con suolo, sopra con aria.

L'unità immobiliare risulta censita al **Catasto Fabbricati** del Comune di DIANO CASTELLO, al **Foglio 5, mappale 516 sub 10**, via Diano San Pietro snc, piano 2, cat. A/3, cl. 7, vani 3, Superficie Catastale 44 mq (escluse aree scoperte 38 mq) RC: Euro 216,91.

Il CTU ha evidenziato altresì che è presente impianto di riscaldamento costituito da pompa di calore in esterno e unità interne; boiler a gas posto all'esterno per il riscaldamento dell'acqua; l'impianto elettrico è sottotraccia, i serramenti esterni sono in alluminio e i serramenti interni presentano doppio vetro.

OCCUPAZIONE – L'immobile suddescritto risulta occupato da inquilino con contratto di affitto tipo "4+4" stipulato il 3 aprile 2019, scadente il 31 marzo 2027, registrato ad Imperia il 9 aprile 2019 al numero 1222/3 (importo dichiarato Euro 3.360,00 annuali). Contratto stipulato in data antecedente al pignoramento.

SPESE CONDOMINIALI – il CTU segnala che, trattandosi di complesso immobiliare costituito da quattro unità abitative non esiste amministratore di condominio e neppure tabelle millesimali.

PROVENIENZA: L'immobile suddescritto è pervenuto alla parte esecutata in dipendenza di atto in data 7 dicembre 2006, Repertorio numero 73840, Raccolta numero 25936 a rogito del Notaio Bruno TRUCCO di Diano Marina, registrato ad Imperia il 19 dicembre 2006 al numero 3238/1T e trascritto a Imperia il 19 dicembre 2006 ai numeri 8726/5978.

Trattasi di acquisto dell'area edificabile sulla quale la parte acquirente ha proceduto successivamente alla costruzione dell'edificio di cui fa parte il bene in oggetto.

CERTIFICAZIONE 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 dell'art. 13 del Decreto Legislativo n. 28 del 03 marzo 2011 in vigore dal 29 marzo 2011 ed ai sensi della LEGGE REGIONE LIGURIA n. 22 del 29 maggio 2007 e successive modifiche ed integrazioni, le parti, interessate all'assegnazione dei diritti immobiliari in oggetto, espressamente avvertite dall'avvocato delegato dovranno, **prima della presentazione dell'offerta:**

- a) visitare, compatibilmente alla disponibilità di fatto l'immobile ed ispezionare il bene pignorato, al fine di valutare la prestazione energetica dello stesso (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;
- c) Il CTU ha evidenziato, nella perizia che l'immobile ricade nella Classe Energetica "C" ed ha provveduto a redigere gli Attestati di Prestazione Energetica come da Certificato n. Prot/2026/0040036 del 27 gennaio 2026, redatto dal Geom.Marco RICHERMO certificatore numero 2406;
- d) manlevare l'avvocato delegato e le parti da qualsiasi responsabilità al riguardo.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA MENZIONI URBANISTICHE, ai sensi della legge n. 47/85 e del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e/o integrazioni. Dall'esame della perizia risulta che il fabbricato di cui il compendio immobiliare fa parte, è stato edificato a seguito di **Permesso di Costruire n. 119/2005** e successive varianti, per lavori di realizzazione di due fabbricati residenziali, presentato in data 15 dicembre 2005 al n. 6363 di protocollo, rilasciato il 5 giugno 2007 al numero 2887, precede autorizzazione ambientale del 19 aprile 2006 al numero 2165 di protocollo (in quanto trattasi di area soggetta a vincolo ambientale); ulteriore **Permesso di Costruire numero 27/2009** e successive varianti, per lavori di variante al richiamato permesso n. 119/2005, "Fabbricato B" Zona DR1, presentata l'8 aprile 2009 al n. 2027 di protocollo, rilasciata il 4 novembre 2009 al numero 6028, precede autorizzazione paesaggistica in data 30 giugno 2009 al numero 3717 di protocollo. Il richiamato titolo abilitativo è riferito esclusivamente al "Fabbricato B".

Detti titoli abilitativi sono stati seguiti da **Denuncia Inizio Attività n. 3077** per lavori di variante in corso d'opera al Permesso n. 27/2009 per modifiche sistemazioni esterne, presentata il 28 maggio 2011 al numero 3077 di protocollo.

Il CTU evidenzia che NON è stata ancora rilasciata dal Tecnico del comune competente l'abitabilità/agibilità.

Il perito ha rilevato difformità consistenti in leggero spostamento parete divisoria tra angolo cottura e camera, incremento lunghezza camera di cm. 5, aumento spessore muri da 30 a 35 cm; aumento superficie unità immobiliare da circa 43,16 a 44,60 mq.; aumento dimensione terrazzo da ml. 1x2,60 a ml. 1,13x2,64. Presenza di botola nel soffitto del soggiorno, diversa posizione del muro di sostegno del giardino esterno e della recinzione lato sud.

Dette difformità sono regolarizzabili con una spesa di importo di circa Euro 3.000,00, tempo stimato circa 9 mesi mediante la presentazione di CILA in sanatoria ex art. 6bis del D.P.R. 380/2001.

Per quanto concerne la planimetria catastale, il CTU in perizia, ha rilevato le seguenti difformità: una piccola porzione del cortile rappresentata sulla planimetria di circa mq. 1 risulta posta a livello piano terra, sottostante il muro di sostegno del terrazzamento, completamente avulso dal contesto e apparentemente occupata dal proprietario/conducente dell'alloggio sottostante e di fatto costituente parte del giardino sub 8.

Una porzione del cortile rappresentato sulla planimetria di circa mq. 15, risulta posta oltre il muro di recinzione sul lato sud in cui è inserito il cancello di ingresso carrabile (leggera riduzione delle dimensioni grafiche rispetto allo stato di fatto – superficie indicata mq. 38 rispetto alla reale di mq. 44).

La situazione, anche se non conforme è regolarizzabile con una spesa di circa Euro 800,00. Mentre i tempi necessari per la regolarizzazione sono stati indicati dal CTU come variabili in funzione delle scelte che vorrà fare la parte aggiudicataria. **(VEDASI perizia a Pag. 6 – ultimo capoverso – alla quale si fa rimando per la soluzione della problematica sopra esposta relativamente alla corte.**

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'assegnatario con l'ausilio di consulente di propria fiducia potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 c.5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40, c.6, della citata legge 47/85.

Il Perito ha altresì evidenziato problematiche riportate in perizia alle pagine 7, 8 e 9 alle quali si fa pieno rimando per una miglior comprensione di quanto viene qui in appresso riassunto in maniera molto sintetica e generica:

mancata definizione degli obblighi di cui alla Convenzione Urbanistica in data 12 aprile 2007, repertorio n. 872, a rogito del Segretario Comunale di Diano Castello, e più dettagliatamente Art. 2 punto a) nel quale il soggetto attuatore si obbligava alla realizzazione e cessione delle opere infrastrutturali della superficie di mq. 191,82 destinate a viabilità per allargamento strada Comunale dei Monterossi interessando porzione del mappale 516 del Foglio 5 e porzione del mappale 377 del Foglio 4. Ancora Art. 2 punto b) nel quale veniva prevista a carico del soggetto attuatore la realizzazione di condotta di raccolta scarichi acque meteoriche; Art. 2 punto c) in cui veniva prevista la cessione dell'area destinata a viabilità di previsione del vigente PUC.

Il CTU ha ampiamente sviscerato la problematica ed ha quantificato i costi per la regolarizzazione di circa Euro 18.139,06 che sono stati già scorporati dal valore di perizia.

VINCOLI – In perizia il C.T.U. non ha evidenziato vincoli.

Il tutto come meglio descritto nella perizia del CTU alla quale si fa pieno rimando e che viene inserita sul canale della pubblicità immobiliare, corredata di foto, planimetrie e quant'altro redatto dal perito.

Indicazione dell'IBAN della procedura esecutiva in oggetto:

Conto corrente acceso presso l'Istituto Monte dei Paschi di Siena, filiale di Imperia,

IBAN: IT 16 L 01030 10500 000000648030

CUSTODE dei beni pignorati ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c. è l'“**IFIR Ponente S.r.l.**” con sede in Imperia, Via XXV Aprile n. 130, telefono: 0183 - 682138, Mail “visiteimmobili@ifirponente.it” nella persona dell'Amministratore Unico Sig. Barberis Alberto, a chiunque vi abbia interesse.

CAUZIONE - Le somme depositate per cauzione saranno rimborsate al termine della gara agli aventi diritto non assegnatari.

In caso di inadempimento totale o anche solo parziale alle formalità di cui sopra, l'avvocato delegato, previo provvedimento del Giudice delle Esecuzioni, tratterà la cauzione a titolo di multa ai sensi degli articoli 574 u.c. e 587 c.p.c.

SALDO PREZZO - L'intero prezzo, dovrà essere versato a mezzo:

- bonifico a favore di Proc. Esec. **RGE n. 111/2022**, Del Avv.to Giacomo Sottocasa alle coordinate bancarie **indicate nel presente avviso**, entro **il termine indicato nell'offerta dall'aggiudicatario e comunque non oltre 60 giorni dalla data di vendita** e detto prezzo sarà determinato facendo la differenza tra il prezzo dell'assegnazione e quanto già versato a titolo di cauzione; l'ammontare residuo verrà comunicato dal professionista delegato entro **20** (venti) giorni dal verbale di aggiudicazione.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti 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 comunque entro il termine di 15 giorni. 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. 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 sul seguente alle coordinate bancarie **indicate nel presente avviso**.

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 G.E. dichiarerà **la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione e fatta salva l'applicazione dell'art. 587 secondo comma c.p.c, artt. 176 e 177 disposizioni attuative c.p.c.**

In caso di istanza ex **art. 41 T.U.B.** avanzata dal creditore fondiario **ed espressamente autorizzata dal giudice delle esecuzioni, il delegato, ricevuto SEMPRE l'intero saldo prezzo, avrà cura di versare una quota pari fino all'85 % del saldo prezzo al creditore fondiario trattenendo, sul conto corrente acceso dalla Cancelleria, la quota parte pari al 15 %.**

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.**

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

SPESE - Sono a carico dell'assegnatario tutte le spese di assegnazione (bollo, registrazione, trascrizione, catasto e le altre formalità previste dalla legge).

AI FINI FISCALI - Il decreto di trasferimento sconterà le imposte di registrazione, trascrizione e voltura sulla base di quanto sia correttamente applicabile nella fattispecie.

In caso ne ricorrano i presupposti, la parte aggiudicataria potrà avvalersi delle agevolazioni “Prima Casa” ed a tale proposito, dovrà effettuare la prevista dichiarazione di sussistenza dei requisiti medesimi.

PUBBLICITA' - Del presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. verrà data pubblicità “*ut supra*”

NOTIFICHE - Qualora vi fossero creditori ipotecari iscritti non intervenuti il presente avviso, ai sensi dell'art. 498 C.P.C., verrà notificato agli stessi.

LOTTO UNICO

Prezzo base Euro 135.000,00

Aumenti minimi (in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.) **Euro 3.000,00**

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Per maggiori e più dettagliate informazioni sull'asta, gli interessati potranno rivolgersi allo studio del delegato Avv.to Giacomo Sottocasa con studio in Sanremo, C.so Garibaldi n. 189, p. 4° - inviare E-Mail direttamente al sito esecuzioni@studiosottocasa.it oppure - telefonare allo: 0184-500825 -- fax 0184- 575145 .

Per informazioni su stato occupazionale, eventuali contratti di locazione in essere, spese condominiali ecc., nonché per appuntamenti per visitare gli immobili, gli interessati potranno rivolgersi all'Ufficio del custode: “*IFIR Ponente S.r.l.*” con sede in Imperia, Via XXV Aprile n. 130, telefono: 0183 - 682138, Mail visiteimmobili@ifirponente.it”

Sanremo (IM), 25 maggio 2026

L'avvocato delegato Giacomo Sottocasa)