

TRIBUNALE ORDINARIO DI IMPERIA

- ESECUZIONI IMMOBILIARI -

- Procedura Esecutiva R.G.E. n. 19/2022 -

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 17.06.2026

AVVISA

che l'immobile pignorato sotto meglio individuato è posto in

VENDITA

SENZA INCANTO

in data 19.01.2027 alle 16,00 per il Lotto Unico con la modalità telematica sincrona pura;

termine per la presentazione delle offerte: 18.01.2027 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.
- 2) L'offerta deve essere redatta mediante il modulo web ministeriale

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 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, 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. 19/2022" (IBAN: IT 73 T 01030 10500 000000635067) 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 73 T 01030 10500 000000635067).

- 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 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.

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 e sul portale nazionale 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, 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 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 -

Quota indivisa di 1/2 del diritto di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Sanremo, Via Bragheira 6/8: villa singola della superficie commerciale di 148,80 mq. Trattasi di fabbricato indipendente composto da due piani fuori terra, struttura portante in cemento armato, tamponature in mattoni di laterizio, tetto in legno con manto di copertura in tegole di laterizio, intonacato al civile, visivamente in cattive condizioni di manutenzione generale. L'immobile è accessibile tramite una strada carrabile denominata Bragheira. Il fabbricato è situato in zona collinare, nella città di Sanremo, in zona residenziale e circondata da un contesto agricolo. L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto della presente procedura esecutiva è composta, al piano primo da cucina, soggiorno, bagno e due

camere da letto, al piano terra da due camere da letto, un bagno ed una cantina. I due piani non sono direttamente comunicanti tra di loro sebbene in planimetria è indicata una scala interna. I locali internamente sono pavimentati con piastrelle in gres-porcellanato, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, le finestre sono in legno vetro singolo dotate di persiane a doppia anta alla genovese in legno tranne la portafinestra del soggiorno che è in alluminio doppio vetro. L'alloggio è dotato di impianto elettrico ed idraulico apparentemente in discreto stato. E' presente come impianto di riscaldamento la stufa a pellet. La proprietà è inoltre composta da ampio terreno/giardino terrazzato di superficie complessiva di mq. 4163 con entrostante una vasca irrigua in cemento armato, un'autorimessa con struttura in cemento armato e un ampio magazzino anch'esso con struttura in cemento armato dotato di bagno. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di 3. L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, immobile costruito nel 1960.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 1109 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, categoria C/6, superficie 19, classe 04, consistenza 19 mq, rendita 31,40 Euro, indirizzo catastale: STRADA BRAGHEIRA N. 6 PIANO T SANREMO, piano: T, derivante da VARIAZIONE DEL 10/05/2016 PRATICA N.IM0045449 IN ATTI DAL 10/05/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO N.16950.1/2016. Coerenze: MAPPALE 1211 SU TUTTI I LATI.

- foglio 30, particella 1108 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, categoria A/3, classe U, consistenza 8 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: STRADA BRAGHEIRA N. 8 PIANO T-1 SANREMO, piano: T-1, derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE. Coerenze: MAPPALE 1211 SU TUTTI I LATI.

- foglio 30 particella 1511 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, categoria C/2, superficie 43, classe 08, consistenza 43 mq, rendita 86,61 Euro, indirizzo catastale: STRADA BRAGHEIRA N. 8 PIANO T SANREMO, piano: T, derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE. Coerenze: MAPPALE 1211 A SUD E OVEST, MAPPALE 1513 A NORD, MAPPALE 1512 A EST.

- foglio 30, particella 402 (catasto terreni), partita 14655, porzione -, qualità/classe ULIVETO, superficie 583, reddito agrario 1,81 €, reddito dominicale 1,51 €, indirizzo catastale: SANREMO (IM), derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 28/04/1977. Coerenze: A SUD CON STRADA BRAGHEIRA, A OVEST MAPPALE 1212, A EST MAPPALE 403, A NORD MAPPALE 404.

- foglio 30, particella 403 (catasto terreni), partita 14655, porzione -, qualità/classe INCOLT STER, superficie 268, indirizzo catastale: SANREMO (IM), derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 28/04/1977. Coerenze: A SUD ED EST CON STRADA BRAGHEIRA, A OVEST MAPPALE 1212, A NORD MAPPALE 404.

- foglio 30 particella 404 (catasto terreni), partita 14655, porzione -, qualità/classe ULIVETO, superficie 228, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,24 €, indirizzo catastale: SANREMO (IM), derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 28/04/1977. Coerenze: A NORD CON STRADA BRAGHEIRA, A OVEST MAPPALE 1212, A EST ED A SUD MAPPALE 402.

- foglio 30 particella 1211 (catasto terreni), porzione -, qualità/classe SEMINATIVO, superficie 2076, reddito agrario 11,26 €, reddito dominicale 5,36 €, indirizzo catastale: SANREMO (IM), derivante da TIPO MAPPALE DEL 26/10/2005 PRATICA N. IM0125117 IN ATTI DAL 26/10/2005 N. 125117.1/2005. Coerenze: A EST MAPPALE 824, A OVEST MAPPALE 1212, A SUD MAPPALE 897, A NORD STRADA BRAGHEIRA.

- foglio 30 particella 1212 (catasto terreni), partita 28162, porzione -, qualità/classe SEMINATIVO, superficie 889, reddito agrario 4,82 €, reddito dominicale 2,30 €, indirizzo catastale: SANREMO (IM), derivante da FRAZIONAMENTO DEL 16/08/1994 IN ATTI DAL 16/08/1994 N. 741.1/1994. Coerenze: AD EST MAPPALE STRADA BRAGHEIRA, A OVEST MAPPALE 1211, A NORD MAPPALE 402 E 404, A SUD MAPPALE 897.

- foglio 30 particella 1512 (catasto terreni), porzione -, qualità/classe SEMINATIVO, superficie 112, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 0,29 €, indirizzo catastale: SANREMO (IM), derivante da TIPO MAPPALE DEL 26/10/2005 PRATICA N. IM0125117 IN ATTI DAL 26/10/2005 N.

125117.1/2005. Coerenze: A SUD ED EST MAPPALE 1211, A NORD STRADA BRAGHEIRA, AD OVEST MAPPALE 1511.

- foglio 30 particella 1513 (catasto terreni), porzione -, qualità/classe SEMINATIVO, superficie 7, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,02 €, indirizzo catastale: SANREMO (IM), derivante da TIPO MAPPALE DEL 26/10/2005 PRATICA N. IM0125117 IN ATTI DAL 26/10/2005 N. 125117.1/2005. Coerenze: A NORD STRADA BRAGHEIRA, A SUD E A EST MAPPALE 1511, A OVEST MAPPALE 400.

PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA - CONDONO EDILIZIO L. 47/85 N. 41350, per lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI 110,80 MQ. ANTERIORE AL 01/09/1967 IN STRADA BRAGHEIRA-VEREZZO N°6, presentata il 30/04/1986 con il n. 27881 di protocollo, rilasciata il 22/05/1996 con il n. 41350 prot. n. 27881 di protocollo, agibilità del 22/05/1996 con il n. 41350 prot. n. 27881 ESECUTIVO DAL 01/07/1996 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a FABBRICATI CENSITI A CATASTO SEZ. SR. A F. 30 MAPP. 1108 e 1109 (EX 401). CONCESSIONE IN SANATORIA L. 47/85 - CONDONO EDILIZIO N. 2/3554, per lavori di AMPLIAMENTO FABBRICATO PER TRASFORMAZIONE DI DEPOSITO IN ABITAZIONE E REALIZZAZIONE CANTINA IN STRADA BRAGHEIRA, presentata il 03/05/1994 con il n. 19133 di protocollo, rilasciata il 15/04/2002 con il n. 2/3554 di protocollo, agibilità del 15/04/2002 con il n. 2/3554 ESECUTIVO DAL 22/07/2002 di protocollo. Il titolo è riferito solamente AL FABBRICATO CENSITO A CATASTO ALLA PARTICELLA 1108 DI

FOGLIO 30 SEZ. SR. CONCESSIONE IN SANATORIA - CONDONO EDILIZIO L. 47/85 N. 3/943, per lavori di REALIZZAZIONE DI MANUFATTO CON DESTINAZIONE AD USO DEPOSITO IN STRADA BRAGHERIA, presentata il 05/01/2005 con il n. 525 di protocollo, rilasciata il 22/08/2012 con il n. 3/943 di protocollo. Il titolo è riferito solamente AL FABBRICATO CENSITO A CATASTO ALLA PARTICELLA 1211 DI FOGLIO 30 SEZ. SR.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 81 del 06/10/2021 e successive, l'immobile ricade in zona Ambiti di Riqualificazione - TPAA. Norme tecniche di attuazione ed indici: Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale della fascia collinare di confine tra le aree agricole a coltura intensiva poste a monte dell'autostrada e le zone boschive, a valle dell'abitato di Verezzo, soggetto a norme di conformità.

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

Conformità edilizia.

Sono state rilevate le seguenti difformità: NEL FABBRICATO DISTINTO A CATASTO A FOGLIO 30 MAPP. 1108 SI SONO RISCONTRATE DIFFORMITA' SIA INTERNE CHE ESTERNE RIGUARDANTI IN PARTICOLAR MODO MODIFICHE DI BUCATURE, DIVISIONI INTERNE CON DEMOLIZIONI DI TRAMEZZE ED ELIMINAZIONE DELLA SCALA CHE COLLEGAVA IL PIANO TERRA CON IL PIANO PRIMO. INOLTRE, SI SONO RISCONTRATI MANUFATTI NON AUTORIZZATI SUL

MAPPAL 1121 OVVERO UN FORNO PER LA PIZZA IN MURATURA ED UNA TETTOIA IN LEGNO CON COPERTURA IN ONDOLUX (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DI PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA AI SENSI DEL D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA MEDIANTE PRESENTAZIONE DI PRATICHE PRESSO GLI UFFICI COMUNALI, PAGAMENTO DIRITTI COMUNALI E AMMENDE/SANZIONI: €5.000,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 MESI. Questa situazione è riferita solamente a SEZ. SR F. 30 E MAPPALI 1108 E 1121. SI PRECISA CHE LA TETTOIA IN LEGNO VA DEMOLITA O QUANTOMENO DEV'ESSERE ELIMINATA LA COPERTURA IN ONDOLUX PER ESSERE REGOLARIZZATA.

Conformità catastale.

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) NEL FABBRICATO DISTINTO A CATASTO A FOGLIO 30 MAPP. 1108 SI SONO RICONTRATE DIFFORMITA' SIA INTERNE CHE ESTERNE RIGUARDANTI IN PARTICOLAR MODO MODIFICHE DI BUCATURE, DIVISIONI INTERNE CON DEMOLIZIONI DI TRAMEZZE ED ELIMINAZIONE DELLA SCALA CHE COLLEGAVA IL PIANO TERRA CON IL PIANO PRIMO; 2) SI RITIENE CHE I MAPPALI (TERRENI) 402, 403, 404, 1211, 1212, 1512, 1513, DEVONO ESSERE CENSITI AL CATASTO URBANO GRAFFANDOLI AL MAPPAL 1108

(FABBRICATO ABITATIVO) IN QUANTO SU DI ESSI INSISTONO PERTINENZE ESCLUSIVE QUALI ACCESSO CARRAIO, CORTILI, CAMMINAMENTI, TERRAZZI E SCALE; 3) IL MAPPALE 1512 IN PARTICOLARE, ATTUALMENTE CENSITO COME TERRENO E' DI FATTO UNA VASCA IRRIGUA E COME TALE ANDREBBE ACCATASTATA (normativa di riferimento: Richiami legislativi Estratto della Legge 11 Agosto 1939, N. 1249 - di conversione del Regio Decreto legge 13 Aprile 1939, N. 652 - Modificata con Decreto di Conversione del Legislativo 8 Aprile 1948, N. 514.). Le difformità sono regolarizzabili mediante: TIPO MAPPALE AI SENSI DELLA CIRCOLARE 2/88 E PRATICHE DOC.FA PER IL TERRENO MAPP.1211, FABBRICATO MAPP. 1108 E VASCA MAPP. 15212. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: TIPO MAPPALE AI SENSI DELLA CIRCOLARE 2/88 E PRATICHE DOC.FA PER IL TERRENO MAPP.1211, FABBRICATO MAPP. 1108 E VASCA MAPP.15212: €7.000,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi.

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 175.702,02 (centosettantacinquemilasettecentodue/02 euro);

Offerta minima pari ad almeno Euro 131.776,52

(centotrentunomilasettecentosettantasei/52) 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 4.000,00 (quattromila/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 09.09.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Roberto Castelli

