TRIBUNALE ORDINARIO DI IMPERIA

- ESECUZIONI IMMOBILIARI -

- Procedura Esecutiva R.G.E. n. 34/2025 -

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI SENZA INCANTO

Il Professionista Delegato

Avvocato Gabriele Cascino

con Studio professionale in Sanremo, Via Capitan Pesante 17

- vista l'ordinanza di delega del G.E. in data 26.05.2026

AVVISA

che l'immobile pignorato sotto meglio individuato è posto in

VENDITA

SENZA INCANTO

- in data **02.02.2027 alle 16,00 per il Lotto Uno** con la modalità telematica sincrona pura;

termine per la presentazione delle offerte: **01.02.2027 alle ore 12,00.**

- in data **02.02.2027 alle 16,40 per il Lotto Due** con la modalità telematica sincrona pura;

termine per la presentazione delle offerte: **01.02.2027 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 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 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.

34/2025” (IBAN: IT 73 C 01030 10500 000000694759) 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 C 01030 10500 000000694759).

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 <u>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</u>

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 UNO -

quota del diritto dell'intera proprietà dell'immobile sito nel Comune di Ospedaletti, posto auto della superficie commerciale di 16 mq. Il posto auto scoperto in oggetto si localizza in Ospedaletti, via Cavalieri di Malta 14, all'interno di un più ampio lotto su cui è stata realizzata un'autorimessa interrata.

La zona, immediatamente a levante del centro cittadino, si localizza a monte della pista ciclopedonale e delle spiagge; anche se non

direttamente servita, risulta comoda rispetto ai mezzi di trasporto pubblico extraurbano e ai servizi e agli esercizi commerciali. Gli edifici di via Cavalieri di Malta, a destinazione prettamente residenziale (di livello medio e alto), presentano una certa uniformità, conformandosi a caseggiati plurifamigliari a corpo isolato, collocati all'interno di appezzamenti di terreno sistemati a giardino.

Il posto auto scoperto ha accesso da via Cavalieri di Malta mediante una rampa a cielo aperto protetta da un cancello carrabile; il posto auto esterno si trova in fregio all'ingresso dell'autorimessa e risulta pavimentato in autobloccanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottostrada.

Identificazione catastale:

foglio 13 particella 970 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: via Cavalieri di Malta SNC, piano: S1, derivante da Costituzione del 19/01/2004 Pratica n. IM0004189 in atti dal 19/01/2004 Costituzione (n. 43.1/2004).

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2004.

Permesso di costruire N. PC 35-2004, per lavori di realizzazione di autorimessa interrata in variante a PC 35-2000, rilasciata il 07/07/2004 con il n. 35-2004 di protocollo, agibilità del 13/08/2004.

DESTINAZIONE URBANISTICA.

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Lotto r7 - residenziale - Ambito RMA - Tipo intervento: Mantenimento.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

riferimenti normativi:

Lotto r7 - residenziale - Ambito RMA - Tipo intervento: Mantenimento Ambiti: RMA1 - RMA2.

Funzione: Residenziale.

Tipo di intervento: Mantenimento (MA).

Sugli edifici esistenti, fatta eccezione per gli insediamenti tipologicamente coerenti regolati dallo art. 29 della N.d.A., sono ammesse opere interne, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia nei termini previsti dall'art. 14 delle N.d.A.

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

Immobile conforme.

OCCUPAZIONE. L'immobile risulta libero. Per qualsiasi informazioni e per eventuale accesso agli immobili si contatti il custode Giudiziario nominato IVG delle Marche 0731.60.914 – 60.51.80 – 60.55.42.

- LOTTO DUE -

a) quota dell'intera proprietà dell'immobile a destinazione residenziale diruto in Taggia, Via al Piano 1, della superficie commerciale di 209,04 mq. L'u.i. in oggetto è costituita da un fabbricato rurale diruto costruito lungo il confine di un terreno attualmente incolto ad esso graffato; il manufatto è costituito dal subalterno 1 in oggetto e dal subalterno 2, di cui al corpo B. La zona, immediatamente a ridosso della strada provinciale di collegamento tra Taggia e Arma, non dista in maniera considerevole dal centro urbano e risulta servita dai mezzi di trasporto pubblico; l'area è

dotata delle sole opere di urbanizzazione primaria mentre non sono presenti servizi ed esercizi commerciali. Gli edifici di strada al Piano, a destinazione prettamente residenziale (di livello medio e basso), presentano una certa uniformità, conformandosi a caseggiati unifamiliari o plurifamigliari a corpo isolato, collocati all'interno di appezzamenti di terreno per lo più coltivati o, in alternativa, sistemati a giardino.

Il fabbricato in oggetto, dalla pianta trapezoidale composita, si sviluppa per due piani fuori terra; attualmente privo delle coperture e dei serramenti, è costituito da murature in pietra e in mattoni intonacate; lungo la strada provinciale sono visibili due portoni di ingresso e tre bucature corredate da persiane in legno; il manufatto, costruito in fregio alla pubblica via, è corredato a sud da un appezzamento di terreno (di circa 300 mq) attualmente incolto il cui accesso protetto da un cancello prospetta su una strada di proprietà di terzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano terra (sottostrada) e piano primo, ha un'altezza interna di minima 2.80 massima 3.80.

Identificazione catastale: foglio 25 particella 1032 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 238,34 Euro, indirizzo catastale: Via del Piano n. 1, piano: Piano T - 1, derivante da Variazione del 28/03/2014 Pratica n. IM0036356 in atti dal 28/03/2014 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 14555.1/2014).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1939.

b) quota dell’intera proprietà dell’immobile a destinazione residenziale diruto in Taggia, Via al Piano 1, della superficie commerciale di 41 mq. L'u.i. in oggetto è costituita da un fabbricato rurale diruto costruito lungo il confine di un terreno attualmente incolto ad esso graffato; il manufatto è costituito dal subalterno 2 in oggetto e dal subalterno 1, di cui al corpo A. La zona, immediatamente a ridosso della strada provinciale di collegamento tra Taggia e Arma, non dista in maniera considerevole dal centro urbano e risulta servita dai mezzi di trasporto pubblico; l'area è dotata delle sole opere di urbanizzazione primaria mentre non sono presenti servizi ed esercizi commerciali. Gli edifici di strada al Piano, a destinazione prettamente residenziale (di livello medio e basso), presentano una certa uniformità, conformandosi a caseggiati unifamiliari o plurifamigliari a corpo isolato, collocati all'interno di appezzamenti di terreno per lo più coltivati o, in alternativa, sistemati a giardino.

Il fabbricato in oggetto, dalla pianta trapezoidale, si sviluppa per un solo piano fuori terra; attualmente privo dei serramenti, è costituito da murature in pietra e in mattoni intonacate; il manufatto, costruito in fregio al muro di contenimento della pubblica via, è corredato a sud da un appezzamento di terreno attualmente incolto (di circa 300 mq) il cui accesso protetto da un cancello prospetta su una strada di proprietà di terzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano terra (sottostrada), ha un'altezza interna di 2.8.

Identificazione catastale:

foglio 25 particella 1032 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 113,88 Euro, indirizzo catastale: Via del Piano n. 1, piano: Piano T, derivante da Variazione del 28/03/2014 Pratica n. IM0036357 in atti dal 28/03/2014 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 14556.1/2014).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1939.

DESTINAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE.

Permesso di costruire n. 7236 e successive varianti, per lavori di costruzione insediamento produttivo agricolo, presentata il 29/12/1998 con il n. 23325 di protocollo, rilasciata il 19/12/2007, agibilità non ancora rilasciata. E' stata depositata comunicazione di inizio lavori in data 25/02/2008 ma le opere non risultano essere state iniziate. Successivamente in data 19/06/2008 è stata presentata una pratica in variante alle Norme tecniche del PRG per realizzazione di struttura turistico-ricettiva (pratica 8747 prot. 19462 del 19/06/2008) che non è mai stata rilasciata.

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E13_Zona agricola, insediamenti produttivi di tipo agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: E13 - Insediamenti produttivi di tipo agricolo.

Modalità di attuazione: Concessione edilizia diretta.

Destinazione d’uso (Art. 5); nn. 1 relativamente all’alloggio del custode; 18; 19.

Interventi (Art. 6): a) relativi agli edifici: nn. 1; 2; 4; 5; 6; 7; 9; 10; 11. b. relativi alla trasformazione dei suoli: n. 1.

Parametri:

H = m.6,50

Vf = mc. 6.500 di cui al massimo mc. 400 per l'abitazione del custode

N = 2

Dc = m. 4,00

Df1 = m. 6,00

Df2 = m. 6,00

Ds = m. 5,00

Ds1 = m. 5,00

Norme particolari: Nella costruzione dei nuovi edifici deve essere osservato il parallelismo delle opere con l'asse direttore indicato sulla tavola di zonizzazione del P.R.G. in scala 1:5000 ed altresì deve essere osservata la distanza minima da tale asse di metri 4,00.

PTCP vigente l'immobile ricade in zona P.T.C.P.

Assetto Insediativo: IS-MA

Insediamento Sparso Regime normativo di Mantenimento.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 49

Insediamenti Sparsi - Regime normativo di Mantenimento (IS-MA)

- tale regime si applica nei casi in cui si riconosce l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo e nei quali si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientali, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della

consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, sempreché questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso;

- l'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno;

- sono pertanto consentiti quegli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature e impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative attuali e sempre che non implichino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa.

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

L'immobile risulta conforme dal punto edilizio. Gli immobili risultano regolari ex lege in quanto realizzati antecedentemente al 1942 (come si evince dall'accatastamento del 30.12.1939).

Conformità catastale. Criticità: nessuna. Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata rappresentazione di un'apertura sul fronte nord. Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale per allineamento della rappresentazione catastale allo stato di fatto attuale. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile (costi professionali al netto di oneri di legge e spese documentate: € 850,00 diritti catastali: €.70,00; tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni).

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 25 mappale 1032 sub 1.

Conformità Urbanistica: l'immobile risulta conforme.

OCCUPAZIONE. L'immobile risulta libero. Alla data del sopralluogo, avvenuto il 9 settembre 2025, gli immobili, allo stato di rudere e in abbandono, risultavano liberi; a causa della mancanza delle chiavi non è stato possibile accedere all'interno della proprietà: le condizioni statiche degli immobili, in precario stato di conservazione, non avrebbero comunque consentito l'accesso in sicurezza: le u.i., localizzate in fregio alla strada provinciale, sono state esaminate dall'esterno.

Per qualsiasi informazioni e per eventuale accesso agli immobili si contatti il custode Giudiziario nominato IVG delle Marche 0731.60.914 – 60.51.80 – 60.55.42.

* * *

PREZZO DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

- LOTTO UNO -

Il Lotto Uno è posto in vendita al prezzo a base d'asta di Euro 9.060,96 (novemilasessanta/96 euro);

Offerta minima pari ad almeno Euro 6.795,72 (seimilasettecentonovantacinque/72), 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 1.000,00 (mille/00 euro).

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

- LOTTO DUE -

Il Lotto Due è posto in vendita al prezzo a base d'asta di Euro 87.880,76

(ottantasettemilaottocentoottanta/76);

Offerta minima pari ad almeno Euro 65.910,57 (sessantacinquemilanovecentodieci/57), 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 Gabriele Cascino, Via Capitan Pesante 17 (tel. 0184.53.19.69 dal lunedì al venerdì dalle 15,00 alle 18,00).

Sanremo, li 03.11.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Gabriele Cascino