

Professionista Delegato e Custode Giudiziario
Avv. Giovanni Luca Esposito
Via Nazionale, n.91
87020 – Guardia P.se

TRIBUNALE DI PAOLA

AVVISO DI VENDITA

PROCEDURA ESECUTIVA 92/2019

Il professionista delegato **Avv. Giovanni Luca Esposito**:

visto il provvedimento di delega delle operazioni di vendita del compendio pignorato emesso, *ex art. 591 bis c.p.c.*, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Paola Dott.ssa Federica Laino in data 14.09.2022;

visti i provvedimenti del Giudice dell'Esecuzione datati 14.09.2022 e 25.11.2022 con i quali dichiarava l'improcedibilità della procedura limitatamente ad alcuni beni;

visto il provvedimento del Giudice emesso in data 17.04.2023, indicante la riduzione di un quarto (1/4) del prezzo di vendita dei lotti;

vista la nuova ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 22.05.2024 con la quale stabilisce la fissazione di un nuovo esperimento di vendita dei LOTTI DUE, TRE, QUATTRO, come identificati e descritti nella Consulenza Tecnica redatta dall'Ing. Nicolino Palladino depositata agli atti della procedura, al prezzo ribassato del 20% rispetto alla precedente asta;

ritenuto altresì, che nel caso di specie non ricorrono le condizioni previste dall'art. 591 I comma c.p.c. ai fini della fissazione della vendita con incanto del bene pignorato;

visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.

AVVISA

Che in data 13 Novembre 2024 alle ore 09.30 e segg., avrà luogo la vendita senza incanto, presso la sala d'aste n. 1 ubicata in Paola (CS) alla Via Giacontesi, n.4, con le modalità di cui agli artt. 569 e 571 c.p.c., del seguente immobile:

LOTTO DUE: Unità immobiliare con destinazione d'uso autorimessa, facente parte di un maggiore fabbricato sito nel Comune di Belvedere M.mo alla Località Monti - Via G. Fiorillo.

L'unità immobiliare, posta al primo piano sotto strada del maggiore fabbricato, è costituita da un unico vano, con accesso attraverso apposita rampa carrabile, che si diparte dalla strada individuata in catasto dalla particella n° 668 con proseguimento sulla particella n° 669, che costituisce traversa di via Gioacchino GRECO.

L'autorimessa confina con l'unità immobiliare identificata con la part.lla n° 582 sub 14, con particella n° 582 sub 9 ingresso comune, con particelle n° 582 sub 6. Ad essa si accede attraverso la particella n° 582 sub 9, comune ai subalterni 6, 7 e 8.

Dati catastali: la suindicata unità immobiliare è riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Belvedere M.mo (CS) al foglio 36, p.lla 582 sub.5; Categoria: C/6; Classe: 2; Consistenza: 88 mq; Superficie Catastale Totale: 101 mq; Rendita € 236,33; Indirizzo: comune di Belvedere Marittimo (CS), località "Monti" – via G. Fiorillo, con accesso dalla strada "trav. di via G. Fiorillo".

Professionista Delegato e Custode Giudiziario
Avv. Giovanni Luca Esposito
Via Nazionale, n.91
87020 – Guardia P.se

Certificato di abitabilità: Non risulta rilasciata la certificazione di abitabilità.

Stato di occupazione: l'autorimessa è attualmente libera.

Prezzo a base d'asta: Il prezzo assunto a base dell'immobile costituente il sopradescritto **LOTTO DUE**, oggetto di vendita, indicato nella CTU, corrispondente a quello determinato *ex art.* 568, comma n.1, c.p.c., ridotto di un quarto (1/4) rispetto al precedente esperimento di vendita, è stato stabilito in **Euro 12.063,75 (Euro dodicimilaseccantatre/75)**;

Offerta minima: Euro 9.047,81 (Euro novemilaquarantasette/81) pari al 75% del prezzo base.

Rialzo minimo in caso di gara tra più offerenti: Euro 482,55 (Euro quattrocentottantadue/55), pari al 4% del prezzo a base d'asta;

LOTTO TRE: Unità immobiliare con destinazione d'uso autorimessa facente parte di un maggiore fabbricato sito nel Comune di Belvedere M.mo alla località Monti – Via G. Fiorillo.

L'unità immobiliare, ubicata al piano secondo sotto strada, è rappresentata da un unico vano con accesso attraverso apposita rampa carrabile che si diparte da via Gioacchino Greco, avente una superficie catastale di mq. 24 (metri quadrati ventiquattro/00) ed una superficie utile di mq.19 (metri quadrati diciannove/00),

L'unità immobiliare confina con le particelle n° 299 e 300, salvo altri.

Dati catastali: la suindicata unità immobiliare è riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Belvedere M.mo (CS) al foglio 36, p.lla 299 sub.9; Zona Censuaria:2; Categoria: C/6; Classe: 1; Consistenza: 19 mq; Superficie Catastale Totale: 24 mq.; Rendita € 43,18; Indirizzo: comune di Belvedere Marittimo (CS), località "Monti"-Via G. Fiorillo, con accesso dalla strada "Gioacchino Greco –trav. di via G. Fiorillo.

Certificato di abitabilità: Non risulta dichiarato agibile.

Stato di occupazione: L'autorimessa è attualmente libera.

Prezzo a base d'asta: Il prezzo assunto a base dell'immobile costituente il sopradescritto **LOTTO TRE**, oggetto di vendita, indicato nella CTU, corrispondente a quello determinato *ex art.* 568, comma n.1, c.p.c., ridotto di un quarto (1/4) rispetto al precedente esperimento di vendita, è stato stabilito in **Euro 3.676,8 (Euro tremilaseccantasette/8)**;

Offerta minima: Euro 2.757,6 (Euro duemilasettecentocinquantesette/6) pari al 75% del prezzo base.

Rialzo minimo in caso di gara tra più offerenti: Euro 147,07 (Euro centoquarantasette/07) pari al 4% del prezzo a base d'asta;

Professionista Delegato e Custode Giudiziario
Avv. Giovanni Luca Esposito
Via Nazionale, n.91
87020 – Guardia P.se

LOTTO QUATTRO: Unità immobiliare con destinazione d'uso autorimessa, facente parte di un maggiore fabbricato sito nel Comune di Belvedere M.mo alla località Monti – Via G. Fiorillo.

L'unità immobiliare, ubicata al secondo piano sotto strada, è rappresentata da un unico vano con accesso attraverso apposita rampa carrabile che si diparte da via Gioacchino Greco, avente superficie catastale di mq. 20 (metri quadrati venti/00) e una superficie utile di mq. 15 (metri quadrati quindici/00).

L'unità immobiliare confina con le particelle 446 e 300, salvo altri.

Dati catastali: La suindicata unità immobiliare è riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Belvedere M.mo (CS) al foglio 36, p.lla 299 sub.20; Zona Censuaria:2; Categoria: C/6; Classe: 1; Consistenza: 15 mq; Superficie Catastale Totale: 20 mq; Rendita € 34,09; indirizzo: Comune di Belvedere Marittimo (CS), località “Monti”-via G. Fiorillo, con accesso dalla strada “Gioacchino Greco –trav. di via G. Fiorillo”.

Certificato di abitabilità: Non risulta dichiarato agibile

Stato di occupazione: L'autorimessa è attualmente libera.

Prezzo a base d'asta: Il prezzo assunto a base dell'immobile costituente il sopradescritto **LOTTO QUATTRO**, oggetto di vendita, indicato nella CTU, corrispondente a quello determinato *ex art.* 568, comma n.1, c.p.c., ridotto di un quarto (1/4) rispetto al precedente esperimento di vendita, è stato stabilito in **Euro 2.902,4 (Euro duemilanovecentodue/4);**

Offerta minima: Euro 2.176,8 (Euro duemilacentosettantasei/8) pari al 75% del prezzo base.

Rialzo minimo in caso di gara tra più offerenti: Euro 116,09 (Euro centosedici/9) pari al 4% del prezzo a base d'asta;

Regolarità edilizio-urbanistica: Dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'Ing. Nicolino Palladino si evince che presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono stati visionati ed acquisite copie degli atti e dei documenti autorizzativi e tecnico-progettuali riguardanti gli edifici ove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento.

Relativamente all'immobile identificato Fabbricato A - particella n° 299, il CTU evidenzia che in data 21.11.1987, prot. del Comune n° 1756, *omissis*, presentava istanza di rilascio della Conc. Edilizia per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione composto da due corpi di fabbrica, da realizzare in via G. Fiorillo, nell'ambito delle particelle di terreno identificate in catasto nel foglio di mappa n° 36, dai nn° 299-300-301 e parte della n° 304, per complessivi mq. 3.780 (da asservire), in vigenza del P.R.G. approvato in data 31.10.1987 con decreto n° 5227 (oggi la particella definitiva è identificata col n° 299).

A seguito dell'istanza presentata da *omissis* il progetto otteneva, in data 11.01.1988, il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale (verbale n° 4 del 21.11.1987) e l'attestazione da

Professionista Delegato e Custode Giudiziario

Avv. Giovanni Luca Esposito

Via Nazionale, n.91

87020 – Guardia P.se

parte del Sindaco p.t., con la quale il medesimo certificava che “sull’area interessata dalle opere non insistono vincoli inibitori”.

Il progetto redatto dall’arch. Mauro D’Aprile, veniva trasmesso dal Comune all’Assessorato Regionale ai Beni Artistici ed Ambientali in data 11.01.1988, con l’attestazione di conformità dell’opera progettuale allo strumento urbanistico vigente.

L’Ufficio del Genio Civile di Cosenza (Assessorato ai lavori pubblici della Regione Calabria), al quale era stato trasmesso il progetto ai fini sismici, rilasciava”, in data 21.01.1988, prot. N° 965, “l’Autorizzazione per inizio dei lavori” ai sensi delle “Norme Tecniche di edilizia asismica – Legge 2 febbraio 1974, n° 64 e DD. MM. 21.01.86 e 12.02.1982”.

Successivamente, anche la Soprintendenza per i Beni Ambientali – Architettonici – Artistici e Storici, in data 25.01.1988 prot. N° 1066, rilasciava il parere di competenza. Come riportato nella relazione tecnica illustrativa allegata alla documentazione trasmessa al Comune e agli enti preposti per l’ottenimento delle relative approvazioni, il progetto riguardava la realizzazione di due distinti corpi di fabbrica, separati da giunto tecnico ed identificati rispettivamente come edificio A e edificio B.

Il corpo di fabbrica A è composto da un piano interrato, da un piano seminterrato e da n° 4 piani fuori terra.

Il corpo di fabbrica B, invece, è composto da un piano seminterrato e da n° 4 piani fuori terra.

Il piano seminterrato, presente in entrambi i corpi di fabbrica, è destinato ad attività commerciali a cui si accede attraverso apposite rampe carrabili.

Il piano interrato, presente solo nel corpo di fabbrica A, è destinato ad area di parcheggio per n° 13 posto garage.

Con istanza del 22.07.1988, rivolta al Sindaco p.t., il sig. *omissis*, richiamando il parere favorevole rilasciato dalla Commissione Edilizia Comunale, comunicava di voler “asservire” alla costruzione una ulteriore aliquota di terreno facente parte della particella n° 304 (già in parte asservita), definendo in tal modo una superficie complessiva di mq. 4.673, a fronte di quella in precedenza asservita e dichiarata di mq. 3.780 (a tal proposito risulta allegato atto relativo alla vendita con riserva del diritto di superficie, repertorio n° 17417 del 28/10/1988 e atto del 13.12.1981 repertorio n° 23252, entrambi del Notaio Vincenzo Titomanlio).

In data 26.10.1988, prot. N° 5796, il sig. *omissis*, con riferimento alla domanda di rilascio della concessione edilizia presentata in data 21.11.1987 e al parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale n° 4 in data 21.11.1987, nonché all’autorizzazione ai fini sismici del Genio Civile di Cosenza del 9.02.1988 e del parere favorevole del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali (Soprintendenza di Cosenza) del 25.01.1988, considerato che con l’approvazione del P.R.G. (approvato con Decreto della Presidenza della Giunta Regionale n° 729 del 18.06.1988) l’indice di edificabilità dell’area interessata al progetto era stato ridotto da 1,5 mc/mq. a 1,2 mc/mq, decideva di asservire una maggiore estensione di terreno, in funzione del volume della costruzione previsto in progetto. In data 25.10.1988 *omissis* comunicava al Sindaco che i lavori sarebbero iniziati in data 25.10.1988, giusta formazione del silenzio assenso sull’istanza di concessione edilizia, ai sensi e per gli effetti della L. 94/1982.

In data 7.12.1988, *omissis* successivamente alla comunicazione di inizio dei lavori, indirizzava istanza al Sindaco con richiesta di volturare l’acquisita formazione del silenzio-assenso a favore

Professionista Delegato e Custode Giudiziario

Avv. Giovanni Luca Esposito

Via Nazionale, n.91

87020 – Guardia P.se

della signora *omissis*, quale proprietaria dei lotti di Tribunale Ordinario di Paola Consulenza Tecnica d'Ufficio Esecuzione Immobiliare n° 92/2019.

In data 26.01.1989 *omissis*, nella qualità di titolare della voltura della concessione edificatoria del fabbricato sito in via G. Fiorillo, in corso di costruzione, rivolgeva istanza al Sindaco p.t. finalizzata ad ottenere la certificazione della regolarità dell'atto che determinò la formazione del silenzio-assenso sull'istanza di concessione edilizia, nonché il rilascio di copia autenticata degli elaborati grafici di riferimento.

In data 10.02.1989, su richiesta di *omissis*, il Sindaco certificava che, “essendo decorso il termine di legge si è formato il silenzio assenso di cui all'art. 8 della legge n° 94/82, pertanto, la concessione è stata tacitamente assentita in forza di detta norma”.

In data 20.12.1989, *omissis* presentava istanza al Comune finalizzata ad ottenere l'approvazione di un progetto di Variante in corso d'opera.

In data 06.02.1990, il Sindaco p.t. del Comune di Belvedere M.mo, su istanza di *omissis* del 20.12.1989, prot. n° 1932, concedeva la Concessione Edilizia in Variante – in corso d'opera – n° 1932/UTC in data 06.02.1990 (si legge nel documento concessorio che trattasi di “modifiche interne con aumento delle unità abitative e piccole modifiche prospettiche”). In particolare le varianti consistono in:

- **Fabbricato B:** “nell'aver realizzato, nel corso dell'esecuzione dei lavori, delle trasformazioni all'interno dell'edificio, con aumento delle unità abitative previste nel progetto originario (da n° 6 a n° 9); una diversa impostazione delle tramezzature al piano sottotetto dei locali ad uso abitativo e nell'eliminazione del corpo scale al piano seminterrato”;

- **Fabbricato A:** “al piano interrato non sono state realizzate alcune tramezzature; al piano seminterrato –magazzino -, è stato ricavato un unico locale anziché i 5 previsti; al piano terra, appartamento lato mare, è stato spostato l'ingresso principale a fianco al corpo scala (balcone esistente); al piano attico non sono state realizzate le tramezzature nella zona adibita a ripostiglio ottenendo un unico locale. Tali lavori non hanno modificato l'aspetto esteriore dei fabbricati”.

In data 06.02.1990, *omissis* con istanza indirizzata al Sindaco comunicava di impegnarsi “a versare al Comune eventuali somme dovute per oneri di urbanizzazione e costi di costruzione”.

Risulta agli atti del Comune istanza di *omissis*, datata 10.03.1992, con la quale si chiedeva che l'atto con cui si era formato il silenzio assenso, fosse intestato a *omissis*, allegando a tale scopo, copia dell'atto notarile.

Agli atti risulta che il Sindaco in data 02.11.1995, con proprio atto del 02.11.1995, n° 946/UTC, su richiesta di *omissis*, nel fare riferimento al documento n° 638 di prot. del 10.02.1989” (dichiarazione di formazione del silenzio-assenso), nonché alla variante in corso d'opera n° 1932/UTC, alla certificazione delle condizioni di avvenuta prosciugatura dei muri rilasciata dall'Ing. D'aprile –direttore dei lavori- (documenti presenti agli atti del Comune) e al certificato di collaudo statico a firma dell'Ing. Valerio Affuso (documento non rinvenuto agli atti del Comune, ma indicato come depositato presso il Genio Civile di Cosenza), dichiarava l'abitabilità e l'agibilità parziale dell'edificio “Tipo A”

Dalla dichiarazione di parziale agibilità del fabbricato identificato in progetto quale corpo di “TIPO A”, risulta che le unità immobiliari oggetto di pignoramento, ubicati al piano seminterrato

Professionista Delegato e Custode Giudiziario

Avv. Giovanni Luca Esposito

Via Nazionale, n.91

87020 – Guardia P.se

dell'edificio identificato con la particella 299, identificate come autorimesse, subalterni n° 9 e n° 20, non sono stati dichiarati agibili.

Per completezza si rileva che, successivamente al rilascio della certificazione parziale di agibilità, in data 07.02.1997, il Sindaco diffidava *omissis* al ripristino dello stato dei luoghi in conformità della C.E. n° 596/UTC del 20.01.1994, diffida che è stata disattesa.

Relativamente all'Immobile costruito sulla particella n° 582

In data 05.05.1992, su istanza di *omissis* il Sindaco del Comune di Belvedere M.mo rilasciava la Concessione edilizia n° 240/UTC, per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione da realizzarsi nell'ambito delle particelle di terreno n° 338 (are 8.25) e n° 335/d (c.a 75), di mq. 900 (di cui mq. 10 già asserviti), individuate in Catasto nel foglio di mappa n° 36. Alla richiesta di Concessione edilizia veniva allegata copia del titolo di proprietà del terreno interessato alla costruzione, rappresentato da atto pubblico rogato dal Notaio Stanislao Amato in data 02.07.1991.

Il progetto, a firma dell'Ing. Ciriaco Campilongo, prevedeva la realizzazione di un fabbricato composto da un piano interrato (garage e magazzini di deposito), un piano terra e un primo piano adibiti ad abitazione. Il progetto conseguiva il nulla-osta ai fini paesaggistici ed ambientali, con decreto del Presidente della Regione Calabria n° 1069 dell'11.11.1991, nonché il nulla-osta dell'ufficio del Genio Civile di Cosenza n° 3121 del 13.03.1992, ai sensi della legge 02.02.1974 n° 64. Dalla documentazione acquisita presso l'UTC risulta una richiesta di *omissis*, datata 13.03.1992, prot. n° 461 (data antecedente il rilascio della C.E.), con la quale la medesima chiedeva quanto segue: "l'altezza relativa al piano terra sia ridotta di cm. 5 e cioè venga abbassata da m. 2.95 – misura riportata nei grafici progettuali- a m. 2.90. Tale abbassamento si rende necessario per poter rientrare nella volumetria autorizzabile, essendo l'indice 1,2, il terreno di proprietà mq. 900, dei quali mq. 10 già asserviti, per un volume di mc. 1.052,27".

In data 29.04.1992 *omissis* comunicava al Comune l'inizio dei lavori del fabbricato di cui alla C.E. n° 240/UTC del 05.05.1992 (il documento è stato acquisito al prot. n° 779 del 05.05.1992). Con istanza del 18.03.1993, acquisita in pari data al prot. del Comune col n° 596/UTC, *omissis* chiedeva l'approvazione di una variante al progetto già autorizzato con concessione edilizia già autorizzata con atto in data 05.05.1992 n° 240/UTC. Come riportato nella relazione tecnica allegata al progetto, la variante prevedeva: "oltre ad una diversa distribuzione della tramezzatura interna e ad una diversa distribuzione delle aperture, un ampliamento del piano interrato; ampliamento che si estendesse oltre i limiti delle particelle n° 338 e n° 335/d di complessive mq. 900, sempre su area di proprietà della stessa ditta. L'ampliamento di detto interrato avrebbe interessato il lato nord della particella n° 338. Nella relazione che accompagnava il progetto di variante, l'ampliamento dell'interrato avrebbe avuto la medesima destinazione d'uso prevista dal progetto originario già assentito e i piani fuori terra sarebbero stati adibiti ad abitazione". Il progetto in variante acquisiva il parere favorevole da parte della Commissione edilizia comunale in data 22.09.1993 e il Nulla-Osta del Genio Civile di Cosenza, n° 4489 del 21.03.1993, ai sensi della L. 02.02.1974 n° 64. Non risulta, però, acquisito il nulla-osta ai fini paesaggistici ed ambientali in variante rispetto al documento precedentemente assentito. Agli atti della richiesta di concessione edilizia in variante risulta deposita copia del "Compromesso di vendita di immobile" tra *omissis* amministratore unico e legale rappresentante della società "MARTE COSTRUZIONI s.a.s. con sede in Roma" e *omissis*, con il quale *omissis* si obbligava a vendere a *omissis* "appezzamento di terreno edificabile in

Professionista Delegato e Custode Giudiziario

Avv. Giovanni Luca Esposito

Via Nazionale, n.91

87020 – Guardia P.se

località Monti, confinante con altra proprietà dell'acquirente e con restante proprietà della società venditrice da tre lati. La scrittura privata risulta registrata presso l'ufficio del Registro di Belvedere M.mo in data 04.01.1994 al n° 3. In data 18.03.1993 *omissis* presentava istanza di concessione edilizia in variante.

In data 20.01.1994, su richiesta di *omissis* il Sindaco rilasciava la concessione edilizia in variante n° 596/UTC. Successivamente in data 07.02.1997 risulta che *omissis* è stata oggetto di diffida da parte del Sindaco a mezzo di ordinanza n° 4 di pari data, con richiesta di ripristino dello stato dei luoghi in conformità degli elaborati progettuali allegati alla C.E. n° 596/UTC del 20.01.1994. In data 20.04.1998 risulta rilasciata una Concessione Edilizia in variante e sanatoria n° 6237 (ex art. 37 L. 47/1985) relativa all'ampliamento del piano interrato. Nella relazione allegata alla richiesta di sanatoria il progettista dichiara: "l'ampliamento del piano interrato è stato realizzato in aderenza ad altro fabbricato senza che ciò comporti aumento di volumetria. Inoltre risulta spostata la tamponatura in aderenza del fabbricato esistente e sono state realizzate due aperture nel piano interrato per consentire l'aerazione del tipo a "bocca di lupo". E' presente agli atti il certificato di collaudo statico, redatto dall'ing. Valeriano Capano in data 01.07.1994 e la certificazione di conformità alle norme di edilizia antisismica rilasciata dal Genio Civile di Cosenza in data 29.07.1994. Il certificato di collaudo fa riferimento anche agli elaborati progettuali allegati alla C.E. n° 596/UTC del 20.01.1994.

Non risulta che sia stata depositata la certificazione di ultimazione dei lavori né rilasciata la certificazione di agibilità dell'opera realizzata. A questo proposito il CTU rileva quanto segue: in data 26.01.2000, il Dirigente dell'UTC Geom. Gaetano Scigliano ha certificato che relativamente al fabbricato ubicato in via G. Fiorillo, autorizzato con concessione edilizia n° 240/UTC del 05.05.1992, con successiva variante in corso d'opera n° 596/UTC del 20.01.1994 e con concessione in sanatoria n° 6237 del 20.04.1998 – alla data odierna (cioè 26.01.2000), non è stato rilasciato il certificato di agibilità. Stato di conformità degli edifici in cui sono ubicati le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

La destinazione d'uso degli immobili oggetto di pignoramento è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale vigente, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

Gli edifici in cui sono ubicati le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono stati costruiti successivamente alla data dell'01.09.1967.

Di seguito i provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Belvedere Marittimo (CS).

Relativamente all'edificio identificato con la particella n° 299, in cui sono ubicati gli immobili sub. 20 e 9 (autorimesse), da parte delle autorità competenti sono stati rilasciati i seguenti atti abilitativi:

- parere favorevole della commissione edilizia comunale in data 11.01.1988 (verbale n° 4 del 21.11.1987);
- N.O. ai fini sismici dell'ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 21.01.1988 prot. n° 965;
- parere di competenza della Soprintendenza per i Beni Ambientali in data 25.01.1988 n° 1066;
- con atto n° 638 del 10.02.1989 il progetto veniva assentito a seguito di formazione di silenzio assenso;

Professionista Delegato e Custode Giudiziario

Avv. Giovanni Luca Esposito

Via Nazionale, n.91

87020 – Guardia P.se

- comunicazione rivolta al Sindaco del Comune da parte di *omissis* con la quale lo stesso informava che l'inizio dei lavori sarebbe avvenuto in data 25.10.1988 a seguito di formazione del silenzio-assenso sull'istanza di concessione edilizia, ai sensi e per gli effetti della L. 94/1982;
- Comunicazione dell'Ing. D'Aprile in data 31.10.1988 dell'effettivo inizio lavori in pari data;
- istanza rivolta al Sindaco del Comune da parte di *omissis* in data 7.12.1988 con la quale la medesima chiedeva che fosse volturata, a favore di *omissis*, l'acquisita formazione del silenzio-assenso;
- concessione edilizia in variante in corso d'opera rilasciata a *omissis* n° 1932/UTC in data 6.02.1990 (modifiche interne alle unità abitative e piccole modifiche prospettiche); agli atti del comune non sono stati rinvenuti né la certificazione di ultimazione lavori né il collaudo statico (relativamente al certificato di collaudo l'ufficio tecnico comunale ha attestato che il collaudo statico è stato redatto dall'ing. Valerio Affuso e depositato presso il Genio Civile di Cosenza);
- in data 02.11.1995, prot. 946/UTC il Sindaco ha dichiarato l'agibilità/abitabilità parziale dell'edificio. A questo proposito, secondo quanto attestato dall'U.T.C., la certificazione di agibilità è stata rilasciata esclusivamente per gli immobili identificati con i subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 e 21 e non per subalterni 15, 20, 12, e 9 quali oggetto di pignoramento. L'Ufficio Tecnico comunale ha attestato che relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento non risultano presentate istanze di condono edilizio, ai sensi della L. 724/94 ed ultima 326/2003, né vi sono procedure amministrative in corso.

Relativamente all'edificio identificato con la particella n° 582, in cui sono ubicati gli immobili sub. 3 (abitazioni) e sub. 5 (autorimesse), da parte delle autorità competenti sono stati rilasciati i seguenti atti abilitativi:

- parere favorevole della Commissione Edilizia comunale in data 12.02.1990;
- nulla-osta ai fini paesaggistici ed ambientali con decreto del Presidente della Regione Calabria n° 1069 dell'11.11.1991;
- nulla-osta dell'Ufficio del Genio Civile di Cosenza n° 3121 del 30.03.1992, ai sensi della legge 2.02.1974 n° 64; - concessione edilizia n° 240/UTC del 5.05.1992 rilasciata a *omissis*;
- comunicazione da parte di *omissis* dell'inizio dei lavori del 5.05.1992 prot. 779;
- richiesta di variante alla concessione edilizia n° 240/UTC del 5.05.1992, depositata al prot. in data 18/03/1993 del 18/03/1993;
- parere favorevole della commissione edilizia comunale in data 22.09.1993;
- nulla-osta del Genio Civile di Cosenza n° 4489 del 21/03/1993, ai sensi della L. 2.02.1974 n° 64;
- Concessione Edilizia n° 596/UTC del 20/01/1994;
- concessione edilizia di variante e sanatoria rilasciata in data 20.04.1994 n° 6237 (ex art. 47/1985);
- non risulta reperita la comunicazione di ultimazione dei lavori;
- certificato di collaudo statico redatto dall'Ing. Valeriano Capano in data 1.07.1994;
- certificazione di conformità alle norme di edilizia antisismica rilasciata dal Genio Civile di Cosenza in data 29/07/1994;
- non risulta rilasciata la certificazione di agibilità/abitabilità da parte del Comune; L'Ufficio Tecnico comunale relativamente agli immobili oggetto di pignoramenti, ha attestato che non risultano presentate istanze di condono edilizio, ai sensi della L. 724/94 ed ultima 326/2003, né vi sono procedure amministrative in corso.

Professionista Delegato e Custode Giudiziario

Avv. Giovanni Luca Esposito

Via Nazionale, n.91

87020 – Guardia P.se

Per quanto riguarda le unità immobiliari appartenenti al corpo di fabbrica identificato dalla particella n° 299 (Fabb. A) del Foglio di mappa n° 36, autorizzato con Concessione Edilizia prot. n° 638/UTC del 10.02.1989 (silenzio assenso) e successiva Concessione Edilizia di variante prot. n° 1932 del 6.02.1990, non sono state accertate sostanziali variazioni esecutive rispetto al progetto assentito. Inoltre, non risultano presentate istanze di Condo Edilizio ai sensi della Legge 724/94 ed ultima 326/2003. Non risulta rilasciata la certificazione di abitabilità/agibilità relativamente alle unità immobiliari con destinazione autorimesse, ubicate nel piano seminterrato, compreso quelle oggetto di pignoramento. Come dichiarato dall'U.T.C. relativamente ai due edifici (par.lla 582 e part.lla n° 299) non vi sono procedure amministrative in corso. Per quanto riguarda le unità immobiliari appartenenti al corpo di fabbrica identificato dalla particella n° 582 del Foglio di mappa n° 36, autorizzato con Concessione Edilizia prot. n° 240/UTC del 5.05.1992, successiva variante prot. n° 586/UTC del 20.01.1994 ed ultima Concessione Edilizia in sanatoria prot. n° 6237 del 20.04.1998, non risultano sostanziali variazioni esecutive rispetto al progetto assentito. Non risultano presentate istanze di Condo Edilizio ai sensi della Legge 724/94 ed ultima 326/2003. Non è stata rilasciata la certificazione di agibilità dell'intero edificio.

I terreni su cui sono stati edificati gli edifici identificati con le Particelle n° 582 e n° 299 risultano appartenere alla zona B dello strumento urbanistico vigente, definita di completamento, ed in particolare alla sottozona B/2 con destinazione adeguamento e sostituzione edilizia. In questa zona si interviene per completamento.

Dalla medesima documentazione in atti, non risultano notizie di eventuali ulteriori interventi e/o opere effettuati ai suindicati immobili, oggetto del presente avviso di vendita, innanzi descritti, da assoggettare a domanda di concessione o autorizzazione anche in sanatoria; in ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 (già articoli 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della medesima legge n. 47 del 1985), purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Si precisa, altresì, che ogni eventuale oblazione, adempimento, ammenda, onere, imposta e/o sanzione, relativi a difformità esistenti e/o a modifiche catastali saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Si evidenzia, inoltre, che dalla citata documentazione non si rilevano, eccezion fatta per quanto sopra indicato, notizie in merito all'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul cespite oggetto del presente avviso di vendita, ad eccezione di morosità condominiali riguardanti foglio 36, p.lla 299 sub.9 e foglio 36, p.lla 299 sub.20, così come riportate nella CTU.

Dalla più volte citata documentazione non emergono altri vincoli, i quali, qualora esistenti, resteranno, ai sensi di legge, in ogni caso, a carico dell'acquirente. Dalla medesima documentazione, si rileva, inoltre, che non risultano notizie relativamente a quanto previsto dal D.M. n. 37 del 27.03.2008 e successive modificazioni e/o integrazioni, nonché a quanto previsto dall'art. 19, comma 14, del D.L. 31.05.2010, n. 78 e successive modificazioni e/o integrazioni.

I beni di cui sopra risulta meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'Ing. Nicolino Palladino che deve essere consultata dall'acquirente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso.

La relazione è consultabile presso lo studio del professionista delegato, dal lunedì al venerdì, dalle

Professionista Delegato e Custode Giudiziario

Avv. Giovanni Luca Esposito

Via Nazionale, n.91

87020 – Guardia P.se

ore 16:00 alle ore 18:00, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente, sui siti internet www.tribunaledipaola.it e www.asteanunci.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui si dirà meglio appresso.

Presso lo studio del professionista delegato, la consultazione *de qua* potrà avvenire a partire dai 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto.

In tale luogo, i soli creditori potranno, altresì, consultare l'intero fascicolo della procedura esecutiva immobiliare, dal lunedì al venerdì, dalle ore 16:00 alle ore 18:00, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.

Ora di apertura delle buste ed esame offerte: il giorno 13 Novembre 2024 alle ore 09.30 si procederà all'apertura di tutte le buste pervenute presso lo studio del professionista delegato, nonché di quelle pervenute telematicamente, per tutte le vendite fissate nella stessa data e, successivamente, si procederà alla deliberazione sulle offerte relative alla presente procedura;

Termini di presentazione delle offerte: Le offerte di acquisto devono essere depositate entro le ore 13:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, siano esse in formato digitale o in formato analogico. L'offerta è inefficace se perviene oltre tale termine.

Luogo di presentazione delle offerte: **A)** la presentazione delle offerte di acquisto su supporto analogico (forma cartacea), in regola con il bollo, dovrà avvenire presso lo studio del Professionista Delegato sito in Guardia P.se Marina alla Via Nazionale, n.91 (mail: giovannilucaesposito@libero.it – pec: avvgianlucaesposito@legalmail.it - tel. 0982.616734 – cell. 347.7068650), a pena d'inefficacia, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per la vendita; **B)** la presentazione delle offerte di acquisto in forma telematica, contenente una dichiarazione in regola con il bollo, deve avvenire, mediante apposita casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica che può essere richiesta al gestore della vendita telematica, oppure mediante utilizzo di una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa ed anche appartenente ad un soggetto diverso da chi intende presentare la domanda, purché in tal caso l'offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all'invio, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

Luogo di esame di tutte le offerte: le offerte pervenute sia con modalità telematica che con modalità analogica saranno esaminate presso la Sala Aste Telematiche n. 1 sita in Paola (CS) alla Via Giacontesi, n.4 mail: info.paola@ediservicesrl.it.

AVVERTENZE GENERALI

Si avvisa che:

- la validità e l'efficacia dell'offerta d'acquisto è regolata dal codice di procedura civile
- la vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene medesimo si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti e quote condominiali relative.
- la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza

Professionista Delegato e Custode Giudiziario

Avv. Giovanni Luca Esposito

Via Nazionale, n.91

87020 – Guardia P.se

di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta nonché oneri di qualsiasi genere (ivi inclusi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualunque motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

- Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il **Portale delle Vendite Pubbliche** di cui si dirà meglio appresso e la visita si svolgerà entro i successivi 15 giorni. Gli interessati potranno, quindi, esaminare l'immobile posto in vendita facendone richiesta al Custode Giudiziario Avv. Giovanni Luca Esposito con studio sito in Guardia P.se (CS), alla Via Nazionale, n. 91, tel. 0982.616734, cellulare 347.7068650, mail: giovannilucaesposito@libero.it, pec: avvgianlucaesposito@legalmail.it che, previo appuntamento da concordarsi, provvederà ad accompagnarli presso l'immobile suddetto.

È possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al cd. *protocollo ABI* per la concessione di mutui agli aggiudicatari.

È possibile conseguire, presso lo studio del professionista delegato o presso il sito ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Paola: si invitano gli offerenti a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso lo studio del professionista delegato o presso il sito ABI. Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo del 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 del prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal Professionista delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso.

Il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché di ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita come quantificati e comunicati dal professionista delegato, è di **120 giorni (o il diverso minore termine indicato dall'offerente nella domanda di partecipazione) dall'aggiudicazione**, mediante bonifico bancario (che deve risultare accreditato nel predetto termine) sul conto corrente che verrà aperto ed intestato alla procedura, ovvero (per le sole offerte in via analogica) a mezzo assegno circolare intestato al Professionista Delegato "Avv. Giovanni Luca Esposito – p.e. 92/2019", che curerà il successivo deposito sul medesimo conto corrente.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ed il creditore, su esplicita richiesta del professionista delegato in occasione della vendita, abbia espressamente dichiarato di volersi avvalere dell'art. 41 TUB, al bonifico suddetto sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41, comma IV, del D. Lgs. 1.9.1993 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo, entro lo stesso termine di **120 giorni (o nel diverso minore termine indicato dall'offerente nella domanda di partecipazione)**

Professionista Delegato e Custode Giudiziario
Avv. Giovanni Luca Esposito
Via Nazionale, n.91
87020 – Guardia P.se

dall'aggiudicazione, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato.

In tal caso, l'aggiudicatario consegnerà al professionista delegato la quietanza di pagamento emessa dal creditore fondiario al quale è stata versata la somma.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata *ex art.* 587 c.p.c. e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. Inoltre, se il prezzo che si ricaverà dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, dovesse risultare inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Solo all'esito degli adempimenti succitati ed altresì della produzione di aggiornati certificati sia catastali che relativi alle iscrizioni e trascrizioni effettuate sul bene, nonché del pagamento delle spese di trasferimento come sotto indicate, verrà emesso il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

In nessun caso, sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e al favore del quale sia stata pronunciata l'aggiudicazione.

Le spese di trasferimento del bene sono a carico dell'aggiudicatario e devono essere versate al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura pari al 20% di quest'ultimo.

Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal professionista delegato entro 15 giorni dalla ricezione della relativa comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione. Le somme non utilizzate per il compimento delle dette operazioni verranno restituite all'aggiudicatario.

Sull'aggiudicatario gravano, in particolare, l'imposta di registro, l'imposta sul valore aggiunto ove dovuta, le imposte ipotecarie e catastali, i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti sul bene acquistato ed altresì il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene (oltre rimborso forfetario ed oneri, fiscali e previdenziali), come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione.

In aggiunta al prezzo di aggiudicazione, è a carico dell'aggiudicatario il pagamento delle somme necessarie per la sanatoria degli eventuali abusi e, quindi, di quelle somme dovute a titolo di oblazione, canoni concessori, *etc.*

Qualora l'immobile e/o gli immobili aggiudicati siano occupati dal debitore o da terzi, la liberazione sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario.

Chi offre un prezzo per l'acquisto senza incanto dell'immobile pignorato deve dichiarare la residenza oppure eleggere il domicilio in uno dei comuni rientranti nel circondario del Tribunale di Paola (CS): in mancanza, le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria del Tribunale di Paola, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c...

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni di vendita sono regolate come segue:

VENDITA SINCRONA MISTA

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della **vendita sincrona mista** di cui all'art. 22 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32.

Pertanto, le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in via telematica e sia su supporto

Professionista Delegato e Custode Giudiziario
Avv. Giovanni Luca Esposito
Via Nazionale, n.91
87020 – Guardia P.se

analogico (forma cartacea).

Il **gestore della vendita telematica**, è la Edicom Finance S.r.l., con sito internet: www.garavirtuale.it, inserita nell'elenco dei Gestori della Vendita Telematica con PDG d'iscrizione n. 3 del 04/08/2017, per svolgere le funzioni di gestore della vendita ex art. 2 lett. b) D.M. 32/2015. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico, partecipano comparando innanzi al professionista delegato, entrambe le modalità predette si svolgeranno nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso presso la Sala Aste del Gruppo Edicom s.r.l. in Paola (CS) alla Via Giacontesi, n.4.

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE OFFERTE

A norma dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente od a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, III comma, c.p.c..

Il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti.

Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579, III comma, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c..

MODALITÀ E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE

La cauzione, che non dovrà essere inferiore, come detto, al 10% del prezzo proposto, qualora l'offerta sia presentata con modalità telematica, deve essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore, acceso presso la Banca Sella, IBAN IT02A0326812000052914015770.

Tale bonifico dovrà risultare accreditato **entro cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto** e, per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico stesso dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura **“cauzione”**, senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.

Se l'offerta è presentata in forma cartacea la cauzione può essere versata tramite assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato “Avv. Giovanni Luca Esposito p.e. 92/2019”, inserito nella busta contenente l'offerta, che dovrà essere consegnata entro le ore 13.00 del giorno precedente la vendita sempre allo stesso professionista delegato o un suo referente presso il suo studio in Guardia P.se (CS) alla Via Nazionale, n.91.

VALIDITÀ ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

Indipendentemente dalla modalità di relativa presentazione, a norma dell'art. 571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile salvo che il Giudice ordini l'incanto ovvero siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

Professionista Delegato e Custode Giudiziario
Avv. Giovanni Luca Esposito
Via Nazionale, n.91
87020 – Guardia P.se

L'offerta non è efficace:

se perviene oltre il termine stabilito.

se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso.

se l'offerente non presta cauzione con le modalità succitate, e se la stessa è in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

Per partecipare ad una vendita telematica è necessario presentare l'offerta con modalità telematiche, accedendo al **Portale delle Vendite Pubbliche** che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi <https://pvp.giustizia.it>
<https://venditepubbliche.giustizia.it>
<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Il **Portale delle Vendite Pubbliche** è un'area pubblica del portale del Ministero della Giustizia e costituisce lo strumento messo a disposizione dal Ministero per la pubblicità di tutti gli immobili posti in vendita nelle esecuzioni immobiliari e nelle procedure concorsuali pendenti avanti a tutti gli Uffici Giudiziari italiani, per prenotare la visita degli immobili in vendita e per presentare le domande di partecipazione alle vendite telematiche dei beni.

Chi intende partecipare ad una vendita telematica deve essere innanzitutto identificato in maniera inequivoca.

A tal fine, due sono le modalità previste:

1. utilizzo di una casella PEC identificativa (PEC – ID) rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 del Regolamento n. 32/2015. La PEC – ID è una particolare casella di PEC che consente di identificare le persone fisiche e giuridiche che presentano istanze e dichiarazioni per via telematica nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni (art. 65, comma 1, lettera *c – bis* del Decreto Legislativo 7.3.2005 n. 82 *Codice dell'Amministrazione Digitale*). La PEC – ID prevede che il titolare della casella di posta abbia ricevuto le credenziali per l'accesso al servizio previa identificazione da parte del gestore, anche per via telematica, secondo modalità definite con Regole Tecniche adottate ai sensi dell'art. 71 del Codice dell'Amministrazione Digitale (che rimanda al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 27.9.2012) e ciò sia attestato dal gestore stesso nel messaggio o in un suo allegato in conformità a quanto previsto dall'art. 13, commi 2 e 3, del Regolamento citato.
2. utilizzo di una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa ed anche appartenente ad un soggetto diverso da chi intende presentare la domanda, purché in tal caso l'offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

La persona fisica che compila l'offerta nel sistema è definita **presentatore**, può coincidere o meno con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

Il medesimo presentatore può far pervenire per lo stesso esperimento di vendita e per ogni singolo lotto di quell'esperimento l'offerta di un solo soggetto; dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima offerta è quella giunta, secondo la ricevuta di avvenuta consegna

Professionista Delegato e Custode Giudiziario
Avv. Giovanni Luca Esposito
Via Nazionale, n.91
87020 – Guardia P.se

generata da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella PEC identificativa (PEC – ID).

Nel caso di offerta sottoscritta con firma digitale trasmessa tramite PEC non identificativa formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti a colui che ha sottoscritto l'offerta.

Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione; viceversa, l'offerente dovrà allegare alla domanda di partecipazione (ovvero produrre al momento del saldo prezzo di aggiudicazione) l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime di separazione patrimoniale. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.

In caso di persone giuridiche, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale).

L'offerta telematica deve contenere tutte le indicazioni di cui all'art. 12 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32 e, specificamente:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva.
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura.
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura.
- il numero od altro dato identificativo del lotto.
- la descrizione del bene.
- l'indicazione del referente della procedura, ossia del professionista delegato.
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.
- il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento.
- l'importo versato a titolo di cauzione.
- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitato l'importo versato a titolo di cauzione.
- l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32.

Per il caso di mancata aggiudicazione, l'offerente è tenuto pure ad indicare il codice iban sul quale avverrà la restituzione **mediante bonifico della cauzione** al termine della gara, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza,

Professionista Delegato e Custode Giudiziario

Avv. Giovanni Luca Esposito

Via Nazionale, n.91

87020 – Guardia P.se

un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale od un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *standard ISO 3166 – 1 alpha-2 code* dell'*International Organization for Standardization*.

Nella compilazione del modulo dell'offerta, si rinverranno **n. 6 passaggi**, preceduti dalle informazioni generali per la compilazione e dall'informativa sulla *privacy*.

- Nel primo passaggio, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara.
- Nel secondo passaggio, devono essere riportate tutte le generalità ed i riferimenti del presentatore. Nel sistema è definito *presentatore* la persona fisica che compila l'offerta e può coincidere con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC. La PEC del presentatore deve essere obbligatoriamente indicata, essendo lo strumento da utilizzarsi per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32 ed al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed il pacchetto dell'offerta.
- Nel terzo passaggio, si devono inserire i dati di tutti gli offerenti, siano essi persone fisiche o giuridiche oppure enti collettivi. I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sotto-sezioni da compilare tutte a cura del presentatore.
- Nel quarto passaggio, vanno indicate le *quote – titoli* di partecipazione, intendendosi con queste espressioni l'indicazione, per ciascun offerente, del diritto (*proprietà, nuda proprietà, usufrutto*) e della quota (1/1, 1/2, ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare, nonché il titolo con cui il presentatore partecipa all'asta per l'offerente. In tale maschera, si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti.
- Nel quinto passaggio, si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto ed il termine di versamento della cauzione, gli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta (ad esempio, la procura rilasciata dall'offerente al presentatore). Il formato ammesso è PDF oppure p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.
- Nel sesto passaggio, è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica compilata. Come specificato nel punto precedente, una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, affinché sia inequivocabilmente individuato chi intende partecipare alla vendita telematica, il presentatore può procedere in due modi a: **1)** confermare direttamente l'offerta (botone *conferma offerta*), in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) od alla PEC, come scelto dal presentatore, con i dati (*link* e *chiave*) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. **2)** firmare digitalmente l'offerta (botone *firma offerta*), prima di confermarla nel caso non si avvarrà di una PEC – ID per l'invio dell'offerta completa e criptata al Ministero della Giustizia. In tale ultima ipotesi, il presentatore deve scaricare il documento, firmarlo digitalmente con il proprio dispositivo (o farlo firmare all'offerente se persona diversa) e ricaricarlo nel sistema. Le modalità di firma digitale che il presentatore può scegliere sono due: a) firma su *client* mediante *smart card*; b) firma

Professionista Delegato e Custode Giudiziario
Avv. Giovanni Luca Esposito
Via Nazionale, n.91
87020 – Guardia P.se

tramite *Java Web Start*. L'offerta a questo punto può essere confermata ed inoltrata. Anche in tal caso, il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) o alla PEC, come scelta dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. Dopo la conferma dell'offerta, viene visualizzato l'esito dell'inserimento dell'offerta. In esso si evidenzia che le informazioni sono state inviate per mail al presentatore ma possono essere anche stampate mediante il tasto *stampa in PDF*.

L'ultimo adempimento riguarda il pagamento del **bollo digitale**.

L'offerta, nel frattempo, è temporaneamente salvata, in un'area riservata, priva di bollo.

A questo punto, il presentatore deve dichiarare di essere esente dal pagamento del bollo, oppure di provvedere in autonomia a pagarlo e di allegarlo alla mail unitamente all'offerta.

Nella normalità dei casi, il bollo digitale dovrà essere pagato.

Si noti che l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso si incorra in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

Una volta generata l'offerta secondo i passaggi sopra descritti, il modulo *web offerta telematica* produce l'*Hash* del *file offertaIntegrale.xml* (impronta informatica generata mediante l'algoritmo SHA 256) da utilizzare per il pagamento della marca da bollo digitale.

Il presentatore dell'offerta dovrà richiedere al modulo *web offerta telematica* di essere rediretto al sistema dei pagamenti sul Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST) e qui potrà compilare la *form* di pagamento ed effettuare materialmente il pagamento del bollo mediante gli strumenti messi a disposizione dal PST.

La ricevuta del pagamento che verrà inviata tramite mail dovrà essere allegata all'offerta.

Il presentatore, quindi, recupera l'offerta completa (in formato p7m) e la trasmette all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata correttamente solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, ricevuta che il presentatore ha diritto di richiedere ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32 del 2015.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e quindi trasmessa al gestore incaricato della vendita il quale, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita viene trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta, ai sensi dell'art. 16 del D. M. 26.2.2015 n. 32.

Il presentatore si autentica al Portale del Gestore delle Vendite Telematiche con le credenziali ricevute, può visualizzare i documenti anonimi depositati da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato l'offerta.

Ai sensi dell'art. 15 del D. M. 26.2.2015 n. 32, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al

Professionista Delegato e Custode Giudiziario
Avv. Giovanni Luca Esposito
Via Nazionale, n.91
87020 – Guardia P.se

gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti *internet* ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tal caso, l'offerente potrà presentare l'offerta su supporto analogico.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente ed il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Si rinvia, altresì, alle informazioni dettagliate contenute nel *manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*, disponibile sul **Portale dei Servizi Telematici** (e consultabile utilizzando il seguente link:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf).

OFFERTA CON MODALITÀ CARTACEA

L'offerente deve presentare, presso lo studio del professionista delegato, all'indirizzo suindicato, una dichiarazione, in regola con il bollo, che dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA.
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura.
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura.
- il numero o altro dato identificativo del lotto.
- la descrizione del bene.
- l'indicazione del professionista delegato.
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.
- il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento.
- l'importo versato a titolo di cauzione.

all'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- se persona fisica, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero).
- se società o persona giuridica, il certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali.
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto.
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza,

Professionista Delegato e Custode Giudiziario

Avv. Giovanni Luca Esposito

Via Nazionale, n.91

87020 – Guardia P.se

un analogo codice identificativo, quale, ad esempio, un codice di sicurezza sociale od un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *standard* ISO 3166-1alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*.

L'offerente dovrà indicare anche l'indirizzo della casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni. Si rammenta che ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c. chi offre un prezzo per l'acquisto senza incanto dell'immobile pignorato deve dichiarare la residenza oppure eleggere il domicilio nel comune di Paola (CS), in mancanza, le comunicazioni gli saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Paola.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti a colui che, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento.

Quando l'offerente è coniugato, occorrerà indicare il regime patrimoniale dei coniugi perché in caso di aggiudicazione le generalità del coniuge non offerente, in comunione legale dei beni, saranno necessarie al fine di poter trasferire ad entrambi il bene; viceversa, l'offerente dovrà allegare alla domanda di partecipazione (ovvero produrre al momento del saldo prezzo di aggiudicazione) l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime di separazione patrimoniale dei coniugi.

Per le persone giuridiche all'offerta dovranno essere allegati i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad esempio, procura speciale o certificato camerale).

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato, all'indirizzo suindicato, dal lunedì al venerdì, negli orari di ufficio e comunque entro il termine di presentazione dell'offerta come sopra indicato e previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.

Nessuna annotazione dovrà essere apposta sulla busta.

All'esterno della busta medesima, dovranno essere annotati, a cura del professionista delegato ricevente o di un suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di colui che materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'assegno per la cauzione dovrà già essere inserito nella busta, che il professionista delegato od il proprio delegato *ad hoc* sigillerà idoneamente al momento del deposito.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Le buste saranno aperte alla data, ora e luogo fissati per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti ove comparsi ed ivi ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame.

Ai sensi dell'art. 20 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32, alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte, con modalità telematiche, il giudice, il referente della procedura (che, nel caso di specie, è il professionista delegato) ed il cancelliere.

Con le medesime modalità, possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura.

La gara, che si svolge in **modalità sincrona mista**, avrà inizio al termine delle operazioni per

Professionista Delegato e Custode Giudiziario

Avv. Giovanni Luca Esposito

Via Nazionale, n.91

87020 – Guardia P.se

l'esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

In caso di offerte presentate su supporto digitale, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi con pseudonimi od altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

A norma dell'art. 572, II comma, c.p.c., se l'offerta è pari o superiore al valore stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

A norma dell'art. 572, III comma, c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando si ritiene che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In ipotesi di più offerte valide, il professionista delegato, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, tramite offerte palesi con rilancio minimo di: LOTTO DUE: Euro 482,55 (Euro quattrocentoottantadue/55), LOTTO TRE: Euro 147,07 (Euro centoquarantasette/07), LOTTO QUATTRO: Euro 116,09 (Euro centosedici/9), importo pari al 4% del prezzo base d'asta ed il bene verrà aggiudicato al migliore offerente, fatta salva l'applicazione delle previsioni che seguono.

La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano decorsi **180 secondi** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati rilanci ulteriori.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica o, off line**, se offerente in via telematica.

A norma dell'art. 573 c.p.c., se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita, ma si procederà all'assegnazione.

Se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito quale base d'asta nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o per loro assenza, l'aggiudicazione sarà disposta a favore di colui che abbia offerto il maggior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggiore importo ovvero, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo possibile.

Ove le offerte siano tutte equivalenti, l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Si specifica che tutte le attività che, ai sensi dell'art 571 c.p.c. e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione oppure dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero dal Gestore

Professionista Delegato e Custode Giudiziario
Avv. Giovanni Luca Esposito
Via Nazionale, n.91
87020 – Guardia P.se

della vendita telematica presso la Sala Aste.

MODALITÀ DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO

Il presente avviso verrà pubblicato dal professionista delegato sul:

- Portale delle Vendite Pubbliche almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- Sui siti internet www.tribunaledipaola.it; www.asteannunci.it, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- Sul quotidiano di informazione a diffusione locale “Il Quotidiano del Sud” almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

Tra l'avvenuta pubblicità di cui sopra e la data fissata quale termine di presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

Il più diligente dei creditori, munito di titolo esecutivo, potrà rendere noto il presente avviso, a sua cura e spese, mediante affissione muraria, da effettuarsi nel comune di Paola ed in quello di ubicazione dell'immobile, almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte.

Inoltre, ciascuno dei creditori muniti di titolo esecutivo è autorizzato, a sue spese, non rimborsabili neppure *ex art. 2770 c.c.*, all'ulteriore forma di pubblicità da lui eventualmente richiesta, da eseguirsi almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte.

Le forme ulteriori di pubblicità che possono porsi in essere da parte dei creditori e di cui si è detto innanzi sono state espressamente dichiarate dal G. E. non necessarie ai fini dell'esperibilità della vendita.

Maggiori informazioni verranno fornite dal professionista delegato, presso il proprio studio, all'indirizzo sopra indicato o contattandolo telefonicamente ai numeri 0982.616734 - 347.7068650
Guardia P.se (CS), li 07 giugno 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Giovanni Luca Esposito