



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA – G. E. DOTT.SSA ALESSIA IAVAZZO

Procedura esecutiva immobiliare n. 80/2015 R. E. (nominativi omissi ex art. 174 del D. Lgs. n. 196 del 2003)

Il professionista delegato **avv. Lucia Maria Massimo**, con studio in Lamezia Terme, alla via Federico Nicotera n.18, telefono e fax 0968.27734, cellulare 338.2407456, email avvocato.luciamassimo@gmail.com, pec avv.luciamassimo@pecprocessotelematico.it, nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;

visto il provvedimento di delega delle operazioni di vendita del compendio pignorato emesso ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione immobiliare Dott.ssa Alessia Iavazzo del Tribunale di Lamezia Terme in data 21.11.2016 e successivamente in data 15-16.11.2017 e in data 03.12.2018 con successive modifiche e proroghe nonché con successivo provvedimento del 04.02.2023;

- visto in particolare l'art. 20 del capo II del succitato provvedimento di delega;

-visto, altresì, l'integrazione al provvedimento di delega del 13.11.2023 con cui viene disposto che tutte le operazioni di vendita e ogni attività propedeutica e correlata avvengano nelle forme della vendita sincrona di cui all'art. 21 D.M. 32/2015;

- 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;

- considerato l'esito infruttuoso del precedente esperimento di vendita e ritenuto necessario fissare la nuova vendita del compendio pignorato come identificato e descritto nella perizia di stima redatta dall'Ing. Ottaviano Ferrieri, depositata agli atti della procedura, applicando la riduzione nella misura di $\frac{1}{4}$ del prezzo base, giusto quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 19.11.2024;

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

AVVISA

che il **giorno 13.03.2025** alle **ore 10:00**, presso il proprio studio, tramite la piattaforma

- www.garavirtuale.it procederà, nel rispetto della normativa regolamentare ex art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al D. M. 26.2.2015 n. 32, alla vendita *senza incanto*, con la modalità **telematica sincrona** prevista dall'art. 21 del medesimo D. M., del seguente compendio pignorato:

LOTTO N. 1: *“Piena proprietà di un magazzino di media metratura allocato al piano terra di un fabbricato a maggiore consistenza (ed ospitante i lotti 2-10), insistente su Via Nazionale N. 17, nel centro urbano del Comune di Cicala (CZ). L'area, in cui ricade l'edificio investigato, è individuata nel Piano Regolatore Generale Vigente nel comune catanzarese, come “Zona BT – Totalmente edificata”. L'accesso al deposito, si propone dalla strada pubblica mediante una porta metallica a tre battenti, di luce pari a 3,20 m. Il cespite investigato versa in condizioni manutentive precarie. Composizione: Avvalendosi dello spazio comune (particella 873, foglio 11), lato Nord del fabbricato (fronte via Nazionale), si giunge al portone metallico a tre battenti, che consente l'accesso al cespite pignorato. Nel vano scala comune, distinto al sub. 1, collocato a destra del cespite, lato Ovest, è stato realizzato un altro varco schermato con una porta in legno tamburato. Relativamente a quest'ultimo ingresso, occorre precisare che dalla sovrapposizione tra il rilievo (stato di fatto) e l'elaborato progettuale a corredo della pratica urbanistica 309/86, emergeva l'insussistenza dello stesso. Il cespite si propone come un unico ambiente, in corso di costruzione; nell'estremità Sud, è stato realizzato un piccolo wc, di poco superiore ai 2 mq, realizzato in difformità al progetto.*



Lungo la parete Nord - Ovest, ancora, è stato praticato un varco che permette di accedere ad un piccolo locale realizzato a ridosso del corpo scale – sub. 1. Tale “accorpamento” è illegittimo, in quanto trattasi di spazio comune e l’acquirente sub-asta deve provvedere a ripristinare lo stato originario, murando il passaggio. L’unità immobiliare risulta caratterizzata da una discreta altezza, pari a 3,70 metri circa. Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 3, categoria C/2 “Magazzini e locali di deposito”, classe 2, consistenza 72 mq, rendita 70,65 €, Via Nazionale N. 17/A, piano T. E’ parte integrante del cespite, 1/19 del suolo comune censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella 873, seminativo arborato, di classe 2, R.D € 0,85 e R.A. € 0,61, resede dell’originaria area di sedime dei due fabbricati contigui, ospitanti tutti i lotti del presente avviso (oltre due unità immobiliari non pignorate). Costituisce bene comune ai lotti 1-10, il sub. 1 (foglio 11, particella 819), b.c.n.c. – scala ingresso comune”

Regolarità edilizia: Il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 1986. Lo stesso, è stato edificato in seguito al rilascio da parte del Sindaco del Comune di Cicala, della Concessione Edilizia (ad edificare) N. 183 del 14/11/1986. Sono state individuate delle difformità lievi e sanabili, mentre, l’apertura con l’aggregazione del piccolo magazzino ricadente nel vano scala, deve essere murata.

Agibilità: Non è stato individuato alcun certificato di agibilità.

Prezzo base - € 5.568,75 (Euro cinquemilacinquecentosessantotto/75);

Offerta minima - € 4.176,56 (Euro quattromilacentosettantasei/56);

Cauzione - 10% del prezzo proposto

Rilancio € 222,75 (Euro duecentoventidue/75) - 4% del prezzo base ;

LOTTO N. 2: “Piena proprietà di un magazzino, di contenuta metratura, allocato al piano terra del fabbricato a maggiore consistenza (ed ospitante i lotti 1-10), insistente su Via Nazionale N. 17, nel centro urbano di Cicala (CZ). L’area, in cui ricade l’edificio investigato, è individuata nel Piano Regolatore Generale Vigente nel comune catanzarese, come “Zona BT – Totalmente edificata”. L’accesso al deposito si esplica dalla strada pubblica, Via Nazionale, mediante una porta metallica a due battenti e luce pari a 3,20 m. Composizione: Utilizzando lo spazio comune (particella 873, foglio 11), lato Nord del fabbricato, si perviene al portone metallico, a due battenti, che costituisce l’ingresso principale del cespite. Un secondo accesso è offerto dalla porta in legno tamburato, che mette in comunicazione il bene con il vano scala comune, posto a sinistra, lato Est. Quest’ultimo varco è stato ricavato arbitrariamente, in quanto non è stato individuato nell’elaborato progettuale a corredo della concessione edilizia 183/86. Il cespite si propone con un unico ampio locale, in corso di costruzione. Lungo la parete Sud è stato ricavato un ripostiglio, a rustico, accessibile da una porta rabberciata in legno. All’estremità Sud – Est è stata accorpata, arbitrariamente, porzione del vano scala comune, accessibile da una porta in legno tamburato. L’unità immobiliare risulta caratterizzata da una discreta altezza, pari a 3,70 metri circa. Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 4, categoria C/2 “Magazzini e locali di deposito”, consistenza 56 mq, totale 60 mq, rendita 54,95 €, Via Nazionale N. 17/C, piano T. E’ parte integrante del cespite, 1/19 del suolo comune censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella 873, seminativo arborato, di classe 2, R.D € 0,85 e R.A. € 0,61, resede dell’originaria area di



sedime dei due fabbricati contigui, ospitanti i lotti del presente avviso (oltre due unità immobiliari non pignorate). Costituisce bene comune ai lotti 1-10, il sub. 1 (foglio 11, particella 819), b.c.n.c. – scala ingresso comune”

Regolarità edilizia: Il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 1986 in seguito al rilascio, da parte del Sindaco del Comune di Cicala, della Concessione Edilizia (ad edificare) N. 183 del 14/11/1986. Sono state individuate delle difformità lievi e sanabili, mentre, l’apertura con l’aggregazione del piccolo magazzino ricadente nel vano scala, deve essere murata. **Agibilità:** Non è stato individuato alcun certificato di agibilità.

Prezzo base – € 6.328,12 (Euro seimilatrecentoventotto/12);

Offerta minima - € 4.746,09 (Euro quattromilasettecentoquarantasei/09);

Cauzione - 10% del prezzo proposto

Rilancio –€ 253,12 (Euro duecentocinquantatre/12) - 4% del prezzo base

LOTTO N. 3: *“Piena proprietà di un magazzino di media metratura allocato al piano terra di un fabbricato a maggiore consistenza (ed ospitante i lotti 1-10), insistente su Via Nazionale N. 17, nel centro urbano del Comune di Cicala (CZ). L’area in cui ricade l’edificio investigato è individuata nel Piano Regolatore Generale Vigente nel territorio di Cicala, come “Zona BT – Totalmente edificata”. L’accesso al bene si esplica dal portone metallico a tre battenti, collocato sul fronte Nord del fabbricato, e prospiciente la strada pubblica. Composizione: Attraverso l’area comune (particella 873, foglio 11), collocata sul lato Nord del fabbricato, si giunge all’accesso al cespite, proposto con un portone metallico, a tre battenti, di buona fattura. Solcato l’ingresso si perviene in un ampio ambiente rifinito a civile, tranne per il pavimento in cemento. Sul versante meridionale è stata allestita una cucina rustica e nell’estremità Sud – Ovest, un servizio igienico. L’unità immobiliare risulta caratterizzata da una discreta altezza, pari a 3,50 metri circa. Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 5, categoria C/2 “Magazzini e locali di deposito”, consistenza 62 mq, totale 70 mq, rendita 60,84 €, Via Nazionale N. 17/D, piano T. E’ parte integrante del cespite, 1/19 del suolo comune censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella 873, seminativo arborato, di classe 2, R.D € 0,85 e R.A. € 0,61, residuo dell’originaria area di sedime dei due fabbricati contigui, ospitanti i lotti del presente avviso (oltre due unità immobiliari non pignorate). Costituisce bene comune ai lotti 1-10, il sub. 1 (foglio 11, particella 819), b.c.n.c. – scala ingresso comune.*

Regolarità edilizia: Il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 1986 successivamente al rilascio da parte del Sindaco del Comune di Cicala, della Concessione Edilizia (ad edificare) N. 183 del 14/11/1986. Sono state individuate delle difformità lievi e sanabili. **Agibilità:** Non è stato individuato alcun certificato di agibilità.

Prezzo base – € 6.834,37 (Euro seimilaottocentotrentaquattro/37);

Offerta minima - € 5.125,78 (Euro cinquemilacentocinquante/78);

Cauzione - 10% del prezzo proposto

Rilancio – € 273,37 (Euro duecentosettantatre/37) - 4% del prezzo base -



LOTTO N. 4: *“Piena proprietà di un magazzino di media metratura, allocato al piano terra del fabbricato a maggiore consistenza (ed ospitante i lotti 1-10), insistente su Via Nazionale N. 17, nel centro urbano del Comune di Cicala (CZ). Dal punto di vista urbanistico, l’area in cui insiste l’edificio condominiale è individuata nel Piano Regolatore Generale vigente nel territorio dell’entroterra calabrese, come “Zona BT – totalmente edificata”. L’accesso al cespite si esplica da Via Nazionale; dopo aver percorso lo spazio comune si giunge al portone metallico, a tre battenti, di buona fattura, che consente l’accesso al bene. Composizione: Praticando lo spazio comune (particella 873, foglio 11), ubicata sul versante settentrionale della proprietà esecutata, si giunge al cespite pignorato. L’immobile si propone come un unico ambiente, luminoso; il magazzino è dotato di un piccolo bagno, posizionato nell’estremità Nord – Est. L’unità immobiliare risulta caratterizzata da una discreta altezza, pari a 3, 50 metri circa (al controsoffitto). Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 12, categoria C/2 “Magazzini e locali di deposito”, consistenza 61 mq, totale 71 mq, rendita 59,86 €, Via Nazionale N. 17, piano T. E’ parte integrante del cespite, 1/19 del suolo comune censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella 873, seminativo arborato, di classe 2, R.D € 0,85 e R.A. € 0,61, resede dell’originaria area di sedime dei due fabbricati contigui, ospitanti i lotti della presente perizia (oltre due unità immobiliari non pignorate). Costituisce bene comune ai lotti 1-10, il sub. 1 (foglio 11, particella 819), b.c.n.c. – scala ingresso comune”*

Regolarità edilizia: Il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 1986. Lo stesso, è stato edificato in seguito al rilascio da parte del Sindaco del Comune di Cicala, della Concessione Edilizia (ad edificare) N. 183 del 14/11/1986. Sono state individuate delle difformità lievi e sanabili.

Agibilità: Non è stato individuato alcun certificato di agibilità.

Prezzo base - € 6.834,37 (Euro seimilaottocentotrentaquattro/37);

Offerta minima - € 5.125,78 (Euro cinquemilacentocinque/78);

Cauzione - 10% del prezzo proposto

Rilancio - € 273,37 (Euro duecentosettantatre/37) - 4% del prezzo base -

LOTTO N. 5: *“Piena proprietà di un’unità immobiliare in corso di costruzione posizionata al piano primo dello stabile multipiano che ospita i lotti 1-10, posizionato su Via Nazionale, nel centro urbano di Cicala (CZ). L’area, in cui ricade l’edificio investigato, è individuata nel Piano Regolatore Generale vigente del comune catanzarese, come “Zona BT – totalmente edificata”. L’immobile investigato si presenta allo stato rustico ed incompleto. Composizione: L’unità immobiliare è accessibile dal pianerottolo a livello con ingresso posto sulla sinistra delle scale, ed occupa l’intera ala Est del primo piano. A sinistra dell’uscio, sul lato Nord – Ovest, è stato ricavato un piccolo locale utilizzato come deposito/dispensa. Il cespite è dotato di due balconi, posti rispettivamente nei versanti Nord e Sud. Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 6, categoria “Categoria in corso di costruzione”, Via Nazionale N. 17/B, piano 1, Interno 1. E’ parte integrante del cespite, 1/19 del suolo comune censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella 873, seminativo arborato, di classe 2, R.D € 0,85 e R.A. € 0,61, resede dell’originaria area di sedime dei due fabbricati contigui, ospitanti i lotti del presente avviso (oltre*



due unità immobiliari non pignorate). Costituisce bene comune ai lotti 1-10, il sub. 1 (foglio 11, particella 819), b.c.n.c. – scala ingresso comune”

Regolarità edilizia: Il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 1986 in seguito al rilascio da parte del Sindaco del Comune di Cicala, della Concessione Edilizia (ad edificare) N. 183 del 14/11/1986. Non è stata individuata alcuna difformità evidente trattandosi di un bene in corso di costruzione. **Agibilità:** Non è stato individuato alcun certificato di agibilità.

Prezzo base – € 11.390,62 (Euro undicimilatrecentonovanta/62);

Offerta minima - € 8.542,96 (Euro ottomilacinquecentoquarantadue/96);

Cauzione - 10% del prezzo proposto

Rilancio - € 455,62 (Euro quattrocentocinquantacinque/62) - 4% del prezzo base -

LOTTO N. 6: “Piena proprietà di un appartamento a civile abitazione ubicato al primo livello fuori terra, afferente ad un edificio a maggiore consistenza ospitante i lotti 1-10, sito su via Nazionale, 17, nel Comune di Cicala (CZ). Dal punto di vista urbanistico l’area, in cui ricade l’edificio investigato, è individuata nel Piano Regolatore Generale vigente nel territorio comunale, come “Zona BT – Totalmente edificata”. Lo stato manutentivo dell’alloggio è risultato buono, ed in linea con la destinazione d’uso. Composizione: L’appartamento è accessibile dal pianerottolo a livello con ingresso posto sulla destra delle scale ed occupa l’intera ala Ovest del primo piano. Solcata la porta d’ingresso si perviene in un ampio locale, adibito a soggiorno/sala da pranzo, nel quale è stato ricavato un angolo cucina. Il lato Nord – Est è posto ad una quota leggermente superiore al piano di calpestio del restante spazio. Mediante una porta ritagliata lungo il versante Ovest del locale descritto, si accede alla “zona notte”, che occupa tutto il settore occidentale del piano; in senso orario, dalla prima porta posta sul lato sinistro (Sud – Est), è possibile praticare il bagno, la camera da letto matrimoniale, un ripostiglio e due camere da letto singole. Il cespite è dotato di due balconi, posti rispettivamente a Nord, ed accessibile dal soggiorno e dalle camere da letto, e a Sud, praticabile dalla sala da pranzo e dalla camera da letto matrimoniale. Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 7, categoria A/3 - “Abitazione di tipo economico”, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 133 mq superficie catastale escluse aree scoperte 125 mq, rendita 300,06 €, Via Nazionale N. 17/B piano 1, Interno 2. E’ parte integrante del cespite, 1/19 del suolo comune censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella 873, seminativo arborato, di classe 2, R.D € 0,85 e R.A. € 0,61, resede dell’originaria area di sedime dei due fabbricati contigui, ospitanti i lotti del presente avviso (oltre due unità immobiliari non pignorate). Costituisce bene comune ai lotti 1-10, il sub. 1 (foglio 11, particella 819), b.c.n.c. – scala ingresso comune”

Regolarità edilizia: Il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 1986 in seguito al rilascio, da parte del Sindaco del Comune di Cicala, della Concessione Edilizia (ad edificare) N. 183 del 14/11/1986. Sono state individuate delle difformità lievi e sanabili. L’unico elemento da segnalare riguarda l’annessione di parte del vano scala, distinto al sub. 1, al fine di ricavare la cucina abitabile; essendo difforme al progetto originario, l’acquirente sub-asta, dovrà necessariamente procedere



al ripristino dello stato d'arte originario ed assentito. **Agibilità:** Non è stato individuato alcun certificato di agibilità

Prezzo base - € 18.984,37 (Euro diciottomilanovecentoottantaquattro/37);
Offerta minima - € 14.238,28 (Euro quattordicimiladuecentotrentotto/28);
Cauzione - 10% del prezzo proposto
Rilancio - € 759,37 (Euro settecentocinquantanove/37) - 4% del prezzo base -

LOTTO N. 7: *“Piena proprietà di un'unità immobiliare in corso di costruzione, posizionata al piano secondo di uno stabile multipiano, posizionato su Via Nazionale, nel Comune di Cicala (CZ). Dal punto di vista urbanistico, l'area in cui ricade l'edificio investigato è individuata nel Piano Regolatore Generale vigente nel territorio in esame, come “Zona BT – Totalmente edificata”. L'immobile investigato risulta incompleto ed in corso di costruzione. Composizione: L'unità immobiliare è praticabile dalla porta in legno, a due battenti, prospiciente il ballatoio del corpo scale, posto a livello del piano. Solcato l'ingresso ci si immette in un unico grande ambiente a rustico, privo di pareti divisorie; sul lato Nord – Ovest, a sinistra dell'uscio, è stato ritagliato un piccolo locale, utilizzato come deposito/dispensa, mediante la messa in opera di pannelli in cartongesso. Sul lato Sud – Ovest, è stato realizzato un ripiano in cui sono stati installati un lavabo e delle piccole scaffalature. Il cespite è dotato di due balconi, posti rispettivamente nei versanti Nord e Sud. Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 8, categoria “Categoria in corso di costruzione”, Via Nazionale N. 17/B, piano 2, Interno 3. E' parte integrante del cespite, 1/19 del suolo comune censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella 873, seminativo arborato, di classe 2, R.D € 0,85 e R.A. € 0,61, resede dell'originaria area di sedime dei due fabbricati contigui, ospitanti i lotti del presente avviso (oltre due unità immobiliari non pignorate). Costituisce bene comune ai lotti 1-10, il sub. 1 (foglio 11, particella 819), b.c.n.c. – scala ingresso comune”*

Regolarità edilizia: Il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 1986 successivamente al rilascio, da parte del Sindaco del Comune di Cicala, della Concessione Edilizia (ad edificare) N. 183 del 14/11/1986. Trattandosi di un immobile in corso di costruzione, non sono state rilevate difformità evidenti. **Agibilità:** Non è stato individuato alcun certificato di agibilità.

Prezzo base - € 12.656,25 (Euro dodicimilaseicentocinquantasei/25);
Offerta minima - € 9.492,18 (Euro novemilaquattrocentonovantadue/18);
Cauzione - 10% del prezzo proposto
Rilancio - € 506,25 (Euro cinquecentosei/25) - 4% del prezzo base -

LOTTO N. 8: *“Piena proprietà di un appartamento a civile abitazione, allocato al secondo piano dell'edificio a maggiore consistenza ed ospitante i lotti 1-10, ubicato in via Nazionale, 17, nel centro urbano di Cicala (CZ). Dal punto di vista urbanistico, l'area in cui ricade l'edificio investigato è individuata nel Piano Regolatore Generale vigente, come “Zona BT – totalmente edificata”. Lo stato manutentivo dell'alloggio è risultato buono ed in linea con la destinazione d'uso. Composizione: L'appartamento è accessibile dal pianerottolo a livello con ingresso posto sulla destra delle scale ed occupa l'intera ala Ovest del secondo piano. Solcato il portone d'ingresso, si perviene*



in un ampio soggiorno, annesso alla sala da pranzo nel quale è stato ricavato un angolo cucina, posto ad una quota leggermente maggiore, rispetto al piano di calpestio del restante alloggio. Lungo la parete Ovest è collocato l'accesso alla cosiddetta "zona notte", dal quale è possibile praticare, in senso orario, il bagno, la camera da letto matrimoniale, un piccolo ripostiglio e due camere da letto singole. L'appartamento è dotato di due balconi, posti rispettivamente a Nord, ed accessibile dal soggiorno e dalle camere da letto, e a Sud, praticabile dalla sala da pranzo e dalla camera da letto matrimoniale. Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 9, categoria A/3 - "Abitazione di tipo economico", consistenza 7 vani, superficie catastale totale 128 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 120 mq, rendita 300,06 €, Via Nazionale N. 17/B piano 2, Interno 4. E' parte integrante del cespite, 1/19 del suolo comune censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella 873, seminativo arborato, di classe 2, R.D € 0,85 e R.A. € 0,61, resede dell'originaria area di sedime dei due fabbricati contigui, ospitanti i lotti del presente avviso (oltre due unità immobiliari non pignorate). Costituisce bene comune ai lotti 1-10, il sub. 1 (foglio 11, particella 819), b.c.n.c. - scala ingresso comune"

Regolarità edilizia: Il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 1986. Lo stesso, è stato edificato in seguito al rilascio da parte del Sindaco del Comune di Cicala, della Concessione Edilizia (ad edificare) N. 183 del 14/11/1986. Sono state individuate delle difformità lievi e sanabili. **Agibilità:** Non è stato individuato alcun certificato di agibilità

Prezzo base - € 18.984,37 (Euro diciottomilanovecentoottantaquattro/37):

Offerta minima - € 14.238,28 (Euro quattordicimiladuecentotrentotto/28);

Cauzione - 10% del prezzo proposto

Rilancio - € 759,37 (Euro settecentocinquantanove/37) - 4% del prezzo base -

LOTTO N. 9: "Piena proprietà di un appartamento a civile abitazione, allocato al piano terzo - sottotetto, di un edificio a maggiore consistenza ed ospitante i lotti 1-10, ubicato in via Nazionale, 17, nel centro urbano del Comune di Cicala (CZ). Dal punto di vista urbanistico, l'area in cui ricade l'edificio investigato è individuata nel Piano Regolatore Generale vigente nel territorio del comune calabrese, come "Zona BT - Totalmente edificata". Lo stato manutentivo dell'alloggio è risultato buono ed in linea con la destinazione d'uso. Composizione: L'appartamento è accessibile dal pianerottolo a livello con ingresso posto sulla sinistra delle scale, ed occupa l'intera ala Est del terzo livello (sottotetto). Solcata la porta d'ingresso, si perviene al soggiorno/sala da pranzo; nell'estremità Sud - Ovest del vano è stato ricavato un angolo cucina. Lungo la parete Sud, a sinistra dell'ingresso, è collocata la porta che permette di praticare il salotto. Nel versante occidentale del soggiorno, altresì, è collocata la porta che permette di accedere alla "zona notte", composta, in senso orario, da una camera da letto singola, una camera multiuso, un ripostiglio, una camera da letto matrimoniale ed un bagno. L'appartamento, è provvisto di due balconi, collocati sul lato Nord, accessibile dal salotto e dalla camera multiuso, e sul versante Sud, praticabile dalla sala da pranzo e dalla camera da letto matrimoniale. Il cespite, infine, risulta caratterizzato da un'altezza minima di 1,90 metri ai muri perimetrali, e massima di 3,50 metri, al colmo. Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 10, categoria A/3 - "Abitazione di tipo economico", consistenza 6 vani, superficie catastale totale 121 mq, superficie catastale escluse



aree scoperte 113 mq, rendita 257,20 €, Via Nazionale N. 17/B piano 3, Interno 5. E' parte integrante del cespite, 1/19 del suolo comune censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella 873, seminativo arborato, di classe 2, R.D € 0,85 e R.A. € 0,61, resede dell'originaria area di sedime dei due fabbricati contigui, ospitanti i lotti del presente avviso (oltre due unità immobiliari non pignorate). Costituisce bene comune ai lotti 1-10, il sub. 1 (foglio 11, particella 819), b.c.n.c. - scala ingresso comune"

Regolarità edilizia: Il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 1986 in seguito al rilascio da parte del Sindaco del Comune di Cicala, della Concessione Edilizia (ad edificare) N. 183 del 14/11/1986. Sono state individuate delle difformità lievi e sanabili.

Agibilità: Non è stato individuato alcun certificato di agibilità.

Prezzo base - € 18.984,37 (Euro diciottomilanovecentoottantaquattro/37);

Offerta minima - € 14.238,28 (Euro quattordicimiladuecentotrentotto/28);

Cauzione - 10% del prezzo proposto

Rilancio - € 759,37 (Euro settecentocinquantanove/37) - 4% del prezzo base -

LOTTO N. 10: "Piena proprietà di un'unità immobiliare in corso di costruzione, posizionata al piano terzo - sottotetto dello stabile multipiano, che ospita i nove lotti descritti in precedenza, ubicato su Via Nazionale, nel centro urbano di Cicala (CZ). Dal punto di vista urbanistico, l'area in cui ricade l'edificio investigato è individuata nel Piano Regolatore Generale vigente, come "Zona BT - totalmente edificata". L'immobile investigato si presenta incompleto e contraddistinto da finiture mediocri. Composizione: L'unità immobiliare è praticabile dalla porta in legno, a due battenti, prospiciente il ballatoio del corpo scale, posto a livello. Solcato l'accesso si perviene in un ampio locale, a destra, lato Nord - Est, adibito a salotto, mentre, il versante opposto è utilizzato come sala da pranzo provvisto di una cucina rustica. Tutta la restante area dell'unità immobiliare, schermata da una parete longitudinale posta circa al centro dell'immobile, settore Est, è completamente allo stato rustico. Il cespite è dotato di due balconi, posti rispettivamente nei versanti Nord e Sud. Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 11, categoria "Categoria in corso di costruzione", Via Nazionale N. 17/B, piano 3, Interno 6. E' parte integrante del cespite, 1/19 del suolo comune censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella 873, seminativo arborato, di classe 2, R.D € 0,85 e R.A. € 0,61, resede dell'originaria area di sedime dei due fabbricati contigui, ospitanti i lotti del presente avviso (oltre due unità immobiliari non pignorate). Costituisce bene comune ai lotti 1-10, il sub. 1 (foglio 11, particella 819), b.c.n.c. - scala ingresso comune"

Regolarità edilizia: Il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 1986 in seguito al rilascio, da parte del Sindaco del Comune di Cicala, della Concessione Edilizia N. 183 del 14/11/1986. Trattandosi di un immobile in corso di costruzione non sono state rilevate difformità evidenti ad eccezione della forma del vano scala; progettualmente, infatti, i due appartamenti contigui, individuati come lotto 9 e 10, avevano una parete in comune, e precisamente il lotto (10) era caratterizzato da una "protuberanza" che inglobava gran parte dello spazio, lato Sud, ossia, quello compreso tra il corpo scale e



la parete perimetrale esterna. La ditta proprietaria, invece, ha dato vita ad un “corridoio” tagliando tale “protuberanza” dal lotto 10 e realizzando, altresì, una porta che conduce, dapprima sul balcone e, poi, ad una passerella abusiva che permette di collegare l’aggetto alla viuzza parallela a via Garibaldi. A tale riguardo, si precisa, che la demolizione della passatoia spetta ad entrambi i lotti, sia il 9 che il 10. La passerella potrebbe essere autorizzata dall’ente comunale, ma in tal caso occorrerà sanare la situazione esistente pagando i relativi oneri. **Agibilità:** Non è stato individuato alcun certificato di agibilità.

Prezzo base – € 11.390,62 (Euro undicimilatrecentonovanta/62);

Offerta minima – € 8.542,96 (Euro ottomilacinquecentoquarantadue/96);

Cauzione – 10% del prezzo proposto

Rilancio – € 455,62 (Euro quattrocotocinquantacinque/62) – 4% del prezzo base -

LOTTO N. 11: *“Piena proprietà di un magazzino di media metratura allocato al piano terra di un fabbricato a maggiore consistenza ed ospitante i lotti 12-17, insistente su Via Nazionale, nel centro urbano di Cicala (CZ). Dal punto di vista urbanistico, l’area in cui ricade l’edificio investigato è individuata nel Piano Regolatore Generale vigente, come “Zona BT – totalmente edificata”. L’accesso al deposito si propone dalla strada pubblica, Via Nazionale, mediante una porta metallica a tre battenti, di luce pari a 3,20 m. Il cespite in esame è allo stato rustico, con pavimentazione in battuto di cemento. Composizione: Avvalendosi dello spazio di resede (particella 873, foglio 11), ubicata sul versante settentrionale della proprietà eseguita, lato Nord del fabbricato, si giunge al portone metallico a tre battenti, che permette l’accesso all’immobile. Il magazzino si propone come un unico locale, a rustico, utilizzato come deposito di materiale edile. Nell’estremità Nord-Ovest è presente un’apertura corredata da ringhiera metallica, prospiciente il balcone del piano primo dell’immobile posto in aderenza a quello investigato, e distinto alla particella 819, anch’esso eseguito. L’unità immobiliare risulta caratterizzata da una discreta altezza, pari a 3,35 metri circa Individuazione Catastale: Il cespite eseguito è censito al catasto urbano del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella N. 874, sub. 2, categoria C/2 “Magazzini e locali di deposito”, consistenza 68 mq, totale 75 mq, rendita 56,19 €, Via Nazionale, piano T. E’ parte integrante del cespite, 1/19 del suolo comune censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella 873, seminativo arborato, di classe 2, R.D € 0,85 e R.A. € 0,61, resede dell’originaria area di sedime dei due fabbricati contigui, ospitanti i lotti del presente avviso (oltre due unità immobiliari non pignorate). Costituisce bene comune ai lotti 1-10, il sub. 1 (foglio 11, particella 874), b.c.n.c. – scala ingresso comune”*

Regolarità edilizia: Il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 1995 con il rilascio, da parte del Sindaco del Comune di Cicala, della Concessione Edilizia per l’esecuzione di lavori edili N. 467 del 10/05/1995. Sono state individuate delle difformità riconducibili alla mancata indicazione, sull’elaborato progettuale, della tramezzatura posta a divisione con il sub. 3, nonché, la diversa inclinazione della parete Sud. **Agibilità:** Non è stato individuato alcun certificato di agibilità.

Prezzo base – € 6.328,12 (Euro seimilatrecentoventotto/12);

Offerta minima – € 4.746,09 (Euro quattromilasettecentoquarantasei/09)

Cauzione – 10% del prezzo proposto

Rilancio – € 253,12 (Euro duecentocinquantatre/12) – 4% del prezzo base -



LOTTO N. 12: *“Piena proprietà di un magazzino di moderata metratura allocato al piano terra dell’edificio a maggiore consistenza che ospita i lotti 11-17, insistente su Via Nazionale di Cicala (CZ). Dal punto di vista urbanistico, l’area in cui ricade l’edificio investigato, è individuata nel Piano Regolatore Generale vigente nel Comune catanzarese, come “Zona BT – totalmente edificata”. L’accesso al deposito si propone dalla strada pubblica, Via Nazionale, mediante una porta metallica a tre battenti, di luce pari a 3,20 m. Composizione: Utilizzando lo spazio comune (particella 873, foglio 11), lato Nord del fabbricato, si perviene al portone metallico, a due battenti che permette la fruibilità del cespite. L’interno è costituito da un unico ambiente, allo stato rustico, e versante in condizioni manutentive precarie. Nell’estremità Sud – Ovest è stato accorpato un piccolo spazio, abusivamente, ed una porta consente il collegamento con il sub. 4. L’unità immobiliare risulta caratterizzata da una discreta altezza, pari a 3,35 metri circa. Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella N. 874, sub. 3, categoria C/2 “Magazzini e locali di deposito”, consistenza 48 mq, totale 53 mq, rendita 70,65 €, Via Nazionale, piano T. E’ parte integrante del cespite, 1/19 del suolo comune censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella 873, seminativo arborato, di classe 2, R.D € 0,85 e R.A. € 0,61, resede dell’originaria area di sedime dei due fabbricati contigui, ospitanti i lotti del presente avviso (oltre due unità immobiliari non pignorate). Costituisce bene comune ai lotti 1-10, il sub. 1 (foglio 11, particella 874), b.c.n.c. – scala ingresso comune”*

Regolarità edilizia: Il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 1995. L’immobile è stato edificato in seguito al rilascio da parte del Sindaco del Comune di Cicala, della Concessione Edilizia per l’esecuzione di lavori edili N. 467 del 10/05/1995. La difformità riscontrata consta nell’accorpamento di uno spazio, nell’estremità Sud – Ovest, facente parte del corpo scale comune – sub. 1 che permette il collegamento, mediante una porta, con il sub. 4; l’acquirente sub-asta dovrà ripristinare lo stato originario ed assentito del cespite. **Agibilità:** Non è stato individuato alcun certificato di agibilità.

Prezzo base - € 5.062,50 (Euro cinquemilasesantadue/50);

Offerta minima - € 3.796,87 (Euro tremilasettecentonovantasei/87);

Cauzione - 10% del prezzo proposto

Rilancio - € 202,50 (Euro duecentodue/50) - 4% del prezzo base -

LOTTO N. 13: *“Piena proprietà di un magazzino di media metratura allocato al piano terra del fabbricato a maggiore consistenza ed ospitante i lotti 11-17, insistente su Via Nazionale di Cicala (CZ). Dal punto di vista urbanistico, l’area in cui ricade l’edificio investigato è individuata nel Piano Regolatore Generale vigente, come “Zona BT – totalmente edificata”. L’accesso al magazzino, rifinito a civile, si propone dalla strada pubblica, Via Nazionale, mediante una porta metallica a tre battenti, di luce pari a 3,20 m. Composizione: Dall’area comune (particella 873, foglio 11), fronte Nord del fabbricato, di giunge all’accesso al cespite pignorato costituito da un portone metallico a tre battenti, di buona fattura. Solcato l’uscio si perviene in un ambiente unico, luminoso e rifinito a civile. Sulla parete Sud è stata ritagliata, arbitrariamente, una porta, che mediante un passaggio ricavato*



nel corpo scale comune permette di giungere al sub. 3 – lotto 12. L'unità immobiliare risulta caratterizzata da una discreta altezza, pari a 3,25 metri circa. Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella N. 874, sub. 4, categoria C/2 "Magazzini e locali di deposito", consistenza 48 mq, totale 51 mq, rendita 39,66 €, Via Nazionale, piano T. E' parte integrante del cespite, 1/19 del suolo comune censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella 873, seminativo arborato, di classe 2, R.D € 0,85 e R.A. € 0,61, resede dell'originaria area di sedime dei due fabbricati contigui, ospitanti i lotti del presente avviso (oltre due unità immobiliari non pignorate). Costituisce bene comune ai lotti 1-10, il sub. 1 (foglio 11, particella 874), b.c.n.c. – scala ingresso comune

Regolarità edilizia: Il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 1995 in seguito al rilascio, da parte del Sindaco del Comune di Cicala, della Concessione Edilizia per l'esecuzione di lavori edili N. 467 del 10/05/1995. Sono state individuate delle difformità lievi, riconducibili precipuamente alla presenza della porta di collegamento con il sub. 3, collocata nell'estremità Sud – Est del piano, che deve essere murata dall'acquirente sub-asta. **Agibilità:** Non è stato individuato alcun certificato di agibilità.

Prezzo base – € 5.062,50 (Euro cinquemilasessantadue/50);

Offerta minima – € 3.796,87 (Euro tremilasettecentonovantasei/87);

Cauzione – 10% del prezzo proposto

Rilancio – € 202,50 (Euro ducentodue/50) – 4% del prezzo base –

LOTTO N. 14: "Piena proprietà di un appartamento a civile abitazione, censito ed utilizzato (per qualche tempo) arbitrariamente come ufficio, allocato al primo piano del fabbricato condominiale che ospita i lotti 11-17, ubicato in via Nazionale nel territorio di Cicala (CZ). L'area - in cui ricade l'edificio investigato - è individuata nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune calabrese, come "Zona BT – totalmente edificata". Lo stato manutentivo dell'alloggio è risultato buono ed in linea con la destinazione d'uso. Composizione: L'appartamento, allo stato inutilizzato, è accessibile dal pianerottolo a livello con ingresso posto sulla destra delle scale ed occupa l'intera ala Ovest del primo piano. Solcata la porta d'ingresso si perviene in un ampio locale, in cui un tempo erano collocate una serie di postazioni di lavoro. Al centro della parete trasversale si dipana un corridoio che permette di praticare l'ala Est dell'alloggio; a sinistra è collocata una stanza che un tempo fungeva da sala riunioni, sul lato destro è posto un altro locale, utilizzato anche come archivio, al quale è affiancato il bagno, realizzato nell'estremità Sud – Est del piano. Il cespite è dotato di un balcone, posto sul fronte Sud, ed un altro ricavato sul fronte Nord, prospiciente la strada pubblica. Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella N. 874, sub. 7, categoria A/10 - "Uffici e studi privati", consistenza 5 vani, superficie catastale totale 106 mq, rendita 490,63 €, Via Nazionale snc piano 1, interno 2. La destinazione d'uso (ed anche la passata utilizzazione) dell'immobile è impropria ed arbitraria; difatti, dallo studio dell'elaborato progettuale a corredo della pratica urbanistica, è emerso che lo stesso presenta destinazione residenziale. L'acquirente sub-asta, quindi, potrà utilizzare il cespite esclusivamente come abitazione, e come tale è stato considerato nell'ambito della perizia estimativa. E' parte integrante del cespite, 1/19 del suolo comune censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella 873, seminativo arborato, di classe 2, R.D € 0,85 e R.A. €



0,61, resede dell'originaria area di sedime dei due fabbricati contigui, ospitanti i lotti del presente avviso (oltre due unità immobiliari non pignorate). Costituisce bene comune ai lotti 1-10, il sub. 1 (foglio 11, particella 874), b.c.n.c. – scala ingresso comune”

Regolarità edilizia: Il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 1995 con l'ottenimento, a firma del Sindaco del Comune di Cicala, della Concessione Edilizia per l'esecuzione di lavori edili N. 467 del 10/05/1995. Sono state individuate delle difformità lievi e sanabili, oltre alla classificazione catastale impropria ed arbitraria. **Agibilità:** Non è stato individuato alcun certificato di agibilità.

Prezzo base - € 15.187,50 (Euro quindicimilacentottantasette/50);

Offerta minima -€ 11.390,62(Euro undicimilatrecentonovanta/62);

Cauzione - 10% del prezzo proposto

Rilancio - € 607,50 (Euro seicentosette/50) - 4% del prezzo base -

LOTTO N. 15: “Piena proprietà di un'unità immobiliare in corso di costruzione posizionata al piano secondo di uno stabile multipiano e che ospita i lotti 11-17, sito su Via Nazionale nel Comune di Cicala (CZ). Dal punto di vista urbanistico, l'area in cui ricade l'edificio investigato è individuata nel Piano Regolatore Generale vigente, come “Zona BT – totalmente edificata”. L'immobile investigato si presenta completamente a rustico, incompleto ed in corso di costruzione. Composizione: L'unità immobiliare è praticabile dalla porta in legno, ad un battente, prospiciente il ballatoio del corpo scale, posto a livello del piano. Solcato l'accesso suddetto, si giunge in un unico ambiente allo stato rustico. Il cespite è dotato di un balcone, collocato nel versante Nord. Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella N. 874, sub. 8, categoria “Categoria in corso di costruzione”, Via Nazionale, piano 2, Interno 3. E' parte integrante del cespite, 1/19 del suolo comune censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella 873, seminativo arborato, di classe 2, R.D € 0,85 e R.A. € 0,61, resede dell'originaria area di sedime dei due fabbricati contigui, ospitanti i lotti del presente avviso (oltre due unità immobiliari non pignorate). Costituisce bene comune ai lotti 1-10, il sub. 1 (foglio 11, particella 874), b.c.n.c. – scala ingresso comune”

Regolarità edilizia: Il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 1995. Lo stesso, è stato edificato in seguito al rilascio da parte del Sindaco del Comune di Cicala, della Concessione Edilizia per l'esecuzione di lavori edili N. 467 del 10/05/1995. Trattandosi di un cespite allo stato rustico ed in corso di costruzione non sono emerse difformità evidenti. **Agibilità:** Non è stato individuato alcun certificato di agibilità.

Prezzo base - € 8.859,37 (Euro ottomilaottocentocinquantanove/37);

Offerta minima - € 6.644,53 (Euro seimilaseicentoquarantaquattro/53);

Cauzione - 10% del prezzo proposto

Rilancio - € 354,37 (Euro trecentocinquantaquattro/37) - 4% del prezzo base -

LOTTO N. 17: “Piena proprietà di due unità immobiliari in corso di costruzione, non abitabili, posizionata al piano terzo – sottotetto dello stabile che ospita anche i lotti 11-16 di cui alla perizia estimativa, posizionato su Via



Nazionale nel territorio di Cicala (CZ). Dal punto di vista urbanistico, l'area in cui ricade l'edificio investigato è individuata nel Piano Regolatore Generale vigente, come "Zona BT – totalmente edificata". L'immobile investigato si presenta incompleto, a rustico ed in corso di costruzione. Composizione: L'unità immobiliare è praticabile, attualmente, soltanto dalla porta in legno, ad un battente, prospiciente il ballatoio del corpo scale posto a livello, sul lato sinistro, in quanto quella del versante opposto è stata sbarrata con del tavolame. Solcato l'accesso, il cespite pignorato si presenta come un unico grande ambiente che comprende l'intero livello sottotetto, allo stato rustico, caratterizzato dall'altezza al colmo di 2,05 metri, che regredisce fino ai 0,60 metri dei muri perimetrali. Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella N. 874, sub. 10, categoria "Categoria in corso di costruzione", Via Nazionale, piano 3, Interno 5; e particella n. 874, sub. 11, categoria "Categoria in corso di costruzione", Via Nazionale, piano 3, Interno 6. E' parte integrante del cespite, 1/19 del suolo comune censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella 873, seminativo arborato, di classe 2, R.D € 0,85 e R.A. € 0,61, resede dell'originaria area di sedime dei due fabbricati contigui, ospitanti i lotti del presente avviso (oltre due unità immobiliari non pignorate). Costituisce bene comune ai lotti 1-10, il sub. 1 (foglio 11, particella 874), b.c.n.c. – scala ingresso comune"

Regolarità edilizia: Il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 1995. L'immobile è stato edificato in seguito al rilascio da parte del Sindaco del Comune di Cicala, della Concessione Edilizia per l'esecuzione di lavori edili N. 467 del 10/05/1995. Dal raffronto tra lo stato di fatto e l'elaborato progettuale, non sono emerse particolari differenze, trattandosi di immobile in corso di costruzione, comunque, i riscontri risultano poco attendibili. **Agibilità:** Non è stato individuato alcun certificato di agibilità

Prezzo base - € 11.390,62 (Euro undicimilatrecentonovanta/62);

Offerta minima - € 8.542,96 (Euro ottomilacinquecentoquarantadue/96)

Cauzione - 10% del prezzo proposto

Rilancio - € 455,62 (Euro quattrocentocinquantacinque/62) - 4% del prezzo base -

LOTTO N. 18: "Piena Proprietà di un terreno a destinazione agricola, di forma irregolare, sito in agro del Comune di Cicala in località "Micaronzo Sprovieri". L'appezzamento si colloca nel versante Sud – Est del centro abitato, ed avvicinabile percorrendo la S.S. 109 della Piccola Sila, in prossimità del ponte del torrente Pomo. Il cespite è fruibile dal cancello carrabile, realizzato in ferro collocato nel versante Sud – Est della perimetrazione esecutata. L'appezzamento, esteso complessivamente 64.594 mq, risulta totalmente delimitato con recinzione in rete metallica ancorata a dei paletti di legno. Dal punto di vista urbanistico e secondo il vigente Piano Regolatore Generale - Variante approvata con D.D.G.R. n. 69 del 02.08.1999 - Variante approvata con D.D.G.R. n. 15507 del 19.10.2005, le particelle esecutate, ricadono in "Zona E – Agricola". Composizione: Il lotto in esame è asservito agli usi tipici agricoli; solo il settore centrale risulta coltivato e precisamente quello individuato con la particella 111 e parte della 110. La restante e cospicua superficie, invece, è ammantata da un bosco ceduo, giovanissimo ed in fase di rinnovazione, non governato, inoltre, la particella 112 è praticamente priva di vegetazione, costituendo parte della cassa di espansione del torrente Pomo. La viabilità, all'interno del fondo, è consentita da due strade sterrate, di luce di 2,50 metri circa, con fondo sconnesso, che permettono di praticare rispettivamente il versante Est, prossimo al torrente, ed Ovest, a monte dell'accesso. Verso Nord – Ovest, al confine di proprietà, è collocato il "fabbricato



rurale" individuato con la particella 109. Il manufatto non è altro che un rudere, sono presenti solo alcuni muri perimetrali, in parte coperti dalla vegetazione spontanea Individuazione Catastale: L'appezzamento esecutato è censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 16, particelle: Part.IIa 109, Qualità Fabbricato rurale, Consistenza 84 mq; Part.IIa 110, Qualità querceto, Classe 2, Consistenza 23.270 mq, Reddito dominicale 13,22 €, Reddito agrario 2,40 €; Part.IIa 111, Qualità semin arbor, Classe 2, Consistenza 10.280 mq, Reddito dominicale 18,58 €, Reddito agrario 13,27 €; Part.IIa 112, Qualità incolt ster, Consistenza 2.510 mq; Part.IIa 351, Qualità pascolo arb, Classe 1, Consistenza 10.140 mq, Reddito dominicale 5,24 €, Reddito agrario 3,67 €; Part.IIa 352, Qualità pascolo, Classe 2, Consistenza 7.380 mq, Reddito dominicale 2,67 €, Reddito agrario 2,29 €; Part.IIa 353, Qualità pascolo, Classe 2, Consistenza 9.540 mq, Reddito dominicale 3,45 €, Reddito agrario 2,96 €; Part.IIa 354, Qualità semin irrig, Classe 2, Consistenza 1.390 mq, Reddito dominicale 2,87 €, Reddito agrario 2,51 €"

Regolarità edilizia: Il fabbricato, ormai rudere, così come è stato possibile dedurre dalla lettura del titolo di proprietà, è stato realizzato prima del 1° settembre 1967 e collocandosi al di fuori del centro abitato senza necessità di acquisire autorizzazioni urbanistiche. Relativamente alla recinzione ed al cancello, invece, non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia.

Prezzo base – € 16.453,12 (Euro sedicimilaquattrocentocinquante/12);

Offerta minima – €12.339,84 (Euro dodicimilatrecentotrentanove/84);

Cauzione – 10% del prezzo proposto

Rilancio – € 658,12 (Euro seicentocinquanteotto/12) – 4% del prezzo base -

STATO DI OCCUPAZIONE¹ : LIBERI

Si precisa che l'immobile facente parte del Lotto 6 è occupato da terzi con contratto di locazione di natura transitoria stipulato dal Custode giudiziario che prevede la risoluzione automatica al momento dell'aggiudicazione.

Il lotto 9 costituendo l'abitazione principale è , allo stato, occupato dal debitore unitamente ai familiari conviventi ai sensi dell'art. 560 , comma 3, c.p.c. sino al decreto di trasferimento .

I beni di cui sopra risultano meglio descritti nella **relazione di stima** a firma dell'Ing. Ottaviano Ferrieri 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.

L'aggiudicatario, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare la domanda in sanatoria entro 120 giorni dalla notizia del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 2001.

La relazione è consultabile presso lo studio del professionista delegato, dal lunedì al venerdì, dalle ore 16,00 alle ore 18,00, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente ed altresì sui siti *internet* www.tribunale.lameziaterme.giustizia.it e www.asteanunci.it, nonché sul *Portale delle Vendite*

1 1
art. 560 c.p.c. così come modificato dall'art. 18-querter L. 28/02/2020 n. 8 "1. Il debitore e il terzo nominato custode debbono rendere il conto a norma dell'articolo 593.2. Il custode nominato ha il dovere di vigilare affinché il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità. 3. Il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dal sesto comma. 4. Il debitore deve consentire, in accordo con il custode, che l'immobile sia visitato da potenziali acquirenti. 5. Le modalità del diritto di visita sono contemplate e stabilite nell'ordinanza di cui all'articolo 569. 6. Il giudice ordina, sentiti il custode e il debitore, la liberazione dell'immobile pignorato per lui ed il suo nucleo familiare, qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, o quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare. A richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti; il giudice può autorizzarlo ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68. Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando ad essa un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi. Quando vi sono beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione è rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui al periodo precedente. Dell'intimazione è dato atto nel verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli è notificata dal custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione. Dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il custode, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, provvede all'attuazione del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, con le modalità definite nei periodi dal secondo al settimo del presente comma. (in corsivo grassetto quanto aggiunto dall'art. 18 quater della L. 8/2020). 7. Al debitore è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non è autorizzato dal giudice dell'esecuzione. 8. Fermo quanto previsto dal sesto comma, quando l'immobile pignorato è abitato dal debitore e dai suoi familiari il giudice non può mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'articolo 586.



Pubbliche di cui si dirà meglio appresso.

Presso lo studio del professionista delegato, la consultazione *de qua* potrà avvenire a partire dai 45 giorni precedenti la scadenza 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.

Data esame offerte: 13 marzo 2025 ore 10:00 e segg.

Si precisa che l'udienza di esame delle offerte avverrà in forma esclusivamente telematica, senza la presenza fisica degli offerenti e delle parti che potranno assistere alle operazioni di vendita soltanto telematicamente e secondo le modalità di seguito indicate.

Termine presentazione offerte: entro le ore 13:00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte. L'offerta è inefficace se perviene oltre tale termine.

AVVERTENZE GENERALI

Si avvisa che:

- la validità e l'efficacia dell'offerta di 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 tecnica, 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 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.
- la partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati, l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso nonché la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.
- gli interessati potranno esaminare l'immobile posto in vendita facendone richiesta al **custode giudiziario dott. Durante Massimo**, con studio in Lamezia Terme, alla via G. Marconi n. 47/A, telefono e fax 0968.26588, pec durante.m@arubapec.it che, previo appuntamento da concordarsi, provvederà ad accompagnarli presso gli immobili suddetti.

Il termine di versamento del saldo del prezzo nonché di ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita come quantificati dal professionista delegato è di **120 giorni** (ovvero nel termine minore indicato nell'offerta) dalla data di aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 51174.14 intestato alla procedura in epigrafe ed acceso dal professionista delegato presso la Banca Monte dei Paschi di Siena spa, filiale di Lamezia Terme, sulle seguenti coordinate IBAN IT 20 P 01030 42840 00000 5117414 ovvero tramite assegno circolare non trasferibile intestato a **Tribunale di Lamezia Terme procedura esecutiva n. 80/2015 R. E.** consegnato nel predetto termine al professionista delegato che ne curerà il successivo versamento sul medesimo conto corrente.

Ai sensi dell'art. 560 6° comma c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020, si informa che in relazione all'immobile ad uso abitativo del debitore e della sua famiglia l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui al citato articolo.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario e sempre che il creditore, almeno cinque giorni prima della data prevista per l'esperimento di vendita, ne faccia richiesta da depositare in cancelleria ovvero a mezzo PEC al professionista delegato, alle suddette modalità di pagamento sarà sostituito il versamento diretto alla banca creditrice, ai sensi dell'art. 41 comma IV del D. Lgs. 1.9.1993 n. 385, nei limiti del credito



azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo: tale pagamento dovrà avvenire entro lo stesso termine di **120 giorni** (ovvero nel termine minore indicato nell'offerta) dalla data di 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 ricevuta del pagamento effettuato al creditore fondiario.

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 successiva, unito alla cauzione confiscata, dovesse risultare inferiore a quello dell'asta 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 ed a 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.

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 G. E..

Regime fiscale: La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

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.*

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali nonché dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto: ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Qualora l'immobile aggiudicato sia occupato dal debitore o da terzi - sprovvisti di titolo opponibile alla procedura -, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario laddove l'aggiudicatario ne faccia richiesta scritta al professionista delegato prima che venga emesso il decreto di trasferimento; le spese di liberazione dell'immobile, in tal caso, verranno poste a carico della procedura ed il custode procederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 comma VI c.p.c. come modificato dalla Legge 28.2.2020 n. 8, ove applicabile *ratione temporis*.

Chi offre un prezzo per l'acquisto senza incanto dell'immobile pignorato deve dichiarare la residenza oppure eleggere il domicilio nel comune di Lamezia Terme (CZ): in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Lamezia Terme, 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 TELEMATICA

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della **vendita sincrona telematica** di cui all'art. 21 del D. M. 26 febbraio 2015 n. 32.

Pertanto, le offerte di acquisto potranno essere presentate **esclusivamente** in via telematica.

Il **gestore della vendita telematica**, autorizzato dal G. E. con provvedimento del **06.12.2018**, è la:

- **Gruppo Edicom spa**, con sito internet www.garavirtuale.it, inserita nell'elenco dei *Gestori della Vendita Telematica* con PDG d'iscrizione n. 3 del 4.8.2017 per svolgere le funzioni di gestore della vendita *ex art.* 2 lett. b) del D. M. 26 febbraio 2015 n. 32.
-

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..

SOGGETTI LEGITTIMATI A PARTECIPARE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

Oltre agli offerenti, a norma dell'art. 20 comma I del D. M. 26 febbraio 2015 n. 32, alle operazioni di vendita *senza incanto* possono prendere parte, con modalità telematiche, il giudice, il referente della procedura ed il cancelliere.

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

A tal fine, gli interessati alla partecipazione alle operazioni di vendita (quali i creditori) dovranno farne richiesta scritta, a mezzo PEC, **almeno cinque giorni prima dell'esperimento di vendita**, al professionista delegato che provvederà ad inserire il nominativo del richiedente all'interno della propria *console* di gara nell'area dedicata. Il Gestore provvederà, una volta eseguito l'inserimento, ad inviare le credenziali di accesso al portale all'interessato.

MODALITÀ E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE

La cauzione, che non dovrà essere inferiore al 10% del prezzo proposto, deve essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del Gestore, acceso presso la **Banca Sella, IBAN IT02A0326812000052914015770 intestato a GRUPPO EDICOM S.p.A.**

Tale bonifico, a pena di inammissibilità dell'offerta, dovrà risultare accreditato **entro il termine fissato per la presentazione delle 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.

VALIDITÀ ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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.

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, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

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.

Al modulo *web* **Offerta Telematica** del Ministero della Giustizia è possibile accedere anche dalla scheda del Lotto in vendita presente sul portale www.garavirtuale.it.



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 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 od 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.

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 o sia unito civilmente in regime di comunione legale dei beni o abbia sottoscritto un contratto di convivenza in regime di comunione dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente o dell'altra parte non offerente unita civilmente o convivente allegando copia del documento d'identità e del codice fiscale di quest'ultimo, 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 ovvero l'estratto dell'atto di unione civile sul quale sia annotata la convenzione patrimoniale della separazione. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge non offerente, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prescritta dall'art. 179 ultimo comma c. c. allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare: in tal caso, all'offerta andranno allegati copia del documento di identità e del codice fiscale sia dell'offerente che del sottoscrittore nonché la copia del provvedimento di autorizzazione.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato oppure un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare: in tal caso, all'offerta andranno allegati copia del documento di identità e del codice fiscale sia dell'offerente che del sottoscrittore nonché la copia del provvedimento di autorizzazione.

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), unitamente a copia del documento di riconoscimento e del codice fiscale del legale rappresentante.

L'offerta telematica deve contenere tutte le indicazioni di cui all'art. 12 del D. M. 26 febbraio 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 ed 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 dal D. M. 26 febbraio 2015 n. 32.
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D. M. 26 febbraio 2015 n. 32.

L'offerente dovrà pure indicare il codice IBAN sul quale avverrà la restituzione **mediante bonifico della cauzione** al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, 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, 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*.

All'offerta dovranno allegarsi la copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, la copia della contabile del bonifico bancario attestante l'avvenuto versamento della cauzione nonché la richiesta di eventuali agevolazioni fiscali (ad es., *prima casa*), salva la facoltà di depositare quest'ultima successivamente all'aggiudicazione o contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Si precisa che, qualora l'offerente intenda partecipare all'asta per l'acquisto di più lotti nell'ambito del medesimo esperimento di vendita, dovrà necessariamente formulare singole domande di offerta accompagnate dalle relative cauzioni per ciascun lotto di interesse.

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 D.M. 26 febbraio 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 sottosezioni 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, etc.) 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: **1)** confermare direttamente l'offerta (botone *conferma offerta*), in tal caso il sistema invia una email 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 (bottoni *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 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 provvedere in autonomia a pagarlo ed 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 reindirizzato 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. 26 febbraio 2015 n. 32.

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.

Ai sensi dell'art. 15 del D. M. 26 febbraio 2015 n. 32, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al 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 a mezzo telefax al recapito del **Tribunale di Lamezia Terme 0968.23969**.

Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore ritirerà le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

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.

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. Potrà invece, presentare un'unica busta nell'interesse di più offerenti che partecipino *pro quota* fino al raggiungimento della quota dell'intero del bene in vendita.

La prima offerta è quella giunta, secondo la ricevuta di avvenuta consegna 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.

Si rinvia alle informazioni dettagliate contenute nel *manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*, disponibile sul **Portale dei Servizi Telematici**.

ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE

Il supporto tecnico e l'assistenza del Gestore sono disponibili secondo le modalità sotto indicate:

- **Gruppo Edicom s.p.a.** - per problemi di accesso alla piattaforma **www.garavirtuale.it** da parte degli utenti, è attivo un *call center* dedicato reperibile al numero **041 8622235** ed la email dello *staff* tecnico info@garavirtuale.it, da lunedì a giovedì 9.00/13.00 e 14.30/18.30 ed il venerdì 9.00/13.00 - 14.30/17.00. Per assistenza tecnica, consulenza ed acquisto PEC e firma digitale nelle fasi di preparazione dell'offerta, è attivo, a discrezione dell'utente, un ulteriore servizio del **Gruppo Edicom** di supporto e assistenza denominato **AC Consulting**, rinvenibile attraverso l'apposita sezione RICHIEDI ASSISTENZA inserita nel dettaglio del lotto sul portale www.asteannunci.it

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.garavirtuale.it.

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 che, 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 alla PEC indicata nell'offerta.

Il Gestore verifica che il messaggio PEC mediante il quale è stata trasmessa l'offerta contiene l'attestazione di cui all'art. 13 comma II del D. M. 26.2.2015 n. 32 nonché l'effettivo versamento della cauzione e, dell'esito di tali verifiche, informa immediatamente il professionista delegato.

Le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte ed all'ora espressamente indicata nel presente avviso, alla presenza degli offerenti *on line* nonché dei soggetti indicati nell'art. 20 del D. M. 26 febbraio 2015 n. 32.

Il professionista delegato, verificata la regolarità delle offerte, dà inizio alle operazioni di vendita.

La gara, che si svolge in **modalità sincrona telematica**, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, dopo l'eventuale dichiarazione di inammissibilità di quelle non idonee e l'eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene a tutti gli offerenti *on line* ammessi alla gara.

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.

Il Gestore allestisce e visualizza sul proprio portale un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci.

I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente sono riportati nel portale del Gestore e resi visibili agli altri partecipanti ed al professionista delegato: allo stesso modo si procede per ogni determinazione di quest'ultimo.

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, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., si procederà con gara telematica tra gli offerenti con modalità sincrona sul prezzo più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci che verranno formulati



nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del professionista delegato e di tutti gli offerenti.

Il rilancio minimo ammonta al 4% del prezzo posto a base d'asta e la gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano decorsi **180 secondi** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati rilanci ulteriori.

Il bene verrà aggiudicato dal professionista delegato al migliore offerente stilando apposito verbale, fatta salva l'applicazione delle previsioni che seguono.

Nel caso di mancato collegamento *on line* dell'unico offerente, l'aggiudicazione verrà disposta in suo favore, sentite le parti ed i creditori iscritti non intervenuti e salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572 II e III comma c.p.c..

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente od al primo offerente **anche se off line**.

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.

MODALITÀ DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO

Il presente avviso verrà pubblicato dal professionista delegato sul **Portale delle Vendite Telematiche**, sui siti *internet* www.tribunale.lameziaterme.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it, sull'app GPS ASTE, nonché sui principali siti *internet* immobiliari privati e gli ulteriori siti *internet* correlati (ad es., casa.it, Bakeka.it, etc.).

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 Lamezia Terme 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.

La prova delle pubblicità elettronica ed a mezzo stampa va acclusa quanto prima nel fascicolo del professionista delegato.

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.

Si rappresenta che l'omesso pagamento, da parte del creditore, delle spese di pubblicità e dei costi del Gestore della vendita, qualora determini la mancata tempestiva pubblicazione del presente avviso di vendita, **sarà valutato quale impedimento alla prosecuzione del processo esecutivo ai sensi dell'art. 630 I comma c.p.c. e ne comporterà la chiusura anticipata**, conformemente a quanto statuito dalla recente giurisprudenza sia di merito che di legittimità (cfr., *ex multis*, da ultimo, Cass. Civ., III Sezione, n. 21549 del 27.7.2021).

Si avverte, infine, che il professionista delegato è già stato autorizzato dal G. E., ove l'espletamento della vendita non abbia luogo per qualunque motivo alla data sopra stabilita, ad applicare immediatamente l'art. 591 c.p.c., senza alcun rinvio intermedio e/o ulteriore ed in quello stesso contesto potendo disporre, se del caso, l'amministrazione giudiziaria.



Maggiori informazioni verranno fornite dal professionista delegato, presso il proprio studio, all'indirizzo sopra indicato.

Lamezia Terme, 20.11.2024

Il professionista delegato
avv. Lucia Maria Massimo