TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
UFFICIO ESECUZIONI

PROC. N. 92/2022 R.E.I.

IV AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA

Lo scrivente **Avv. Luigi De Gaetano**, con studio in Corigliano-Rossano (Cs) alla via Maria Montessori (Pal. degli Uffici) sn, tel. e fax 0983887888, cell. 3333012511, pec luigi.degaetano@avvocatirossano.legalmail.it, in qualità di professionista delegato, ex art. 591 bis c.p.c., dal G.E., dott.ssa Giuliana Gaudiano, con ordinanza di vendita del 4/5/2026, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **13/10/2026 alle ore 16:00** si terrà la **vendita in modalità telematica (vendita senza incanto)** degli immobili pignorati nella procedura in epigrafe.

OGGETTO DELLA VENDITA – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La vendita ha per oggetto il diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

Lotto n. 2:

unità immobiliari, identificate nel N.C.E.U. al ***fg. 48, p.lla 518 sub 1*** *(locale deposito, sito a San Demetrio Corone, contrada Sofferetti della superficie commerciale di 23,28 mq, composto da un vano, cat. C/2, cl. U, cons. 62 mq, rendita € 80,05–* ***trattasi di immobile abusivo e non sanabile****),* ***fg. 48, p.lla 519 sub 3*** *(fabbricato rurale a due piani, ubicato nel comune di San Demetrio Corone, contrada Sofferetti della superficie commerciale di 220,40 mq, cat. D/10, rendita € 2.912,00 –* ***trattasi di immobile abusivo e non sanabile****),* ***fg. 48, p.lla 520 sub 6*** *(capannone industriale adibito a frantoio, sito a San Demetrio Corone, contrada Sofferetti, della superficie commerciale di 1.115,20 mq, cat. D/1, rendita € 6.939,10),* ***7*** *(appartamento sito a San Demetrio Corone contrada Sofferetti della superficie commerciale di 56 mq, posto al p.t. di un fabbricato di maggiore consistenza, articolato su un unico livello, con accesso unico esterno, costituito da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno e ripostiglio (ricavato nel sottoscala), cat. A/3, cl. 1, cons. 2,5 vani, rendita € 58,10)* ***e 9*** *(unità immobiliare composta da due appartamenti, definiti "Appartamento A" ed "Appartamento B", siti nel comune di San Demetrio Corone, contrada Sofferetti, della superficie commerciale di 242,88 mq, cat. A/3, cl. 1, cons. 5,5 vani, rendita € 127,82) e* ***terreni di natura agricola****, identificati nel N.C.T. al* ***fg. 48, p.lle: 20*** *(qualità/classe uliveto - cl. 2, superficie 10760, reddito agrario € 25,01, reddito domenicale € 25,01),* ***24*** *(porzione AA, qualità/classe uliveto - cl. 2, superficie 5800, reddito agrario € 13,48, reddito domenicale € 13,48 e porzione AB, qualità classe seminativo arborato, cl. 3, superficie 400, reddito agrario € 0,31, reddito domenicale € 0,62),* ***43*** *(qualità/classe uliveto – cl. 3, superficie 2280, reddito agrario € 4,71, reddito domenicale € 2,94),* ***45*** *(porzione AA, qualità/classe uliveto - cl. 2, superficie 1300, reddito agrario € 3,02, reddito domenicale € 3,02 e porzione AB, qualità classe pascolo arborato, cl. 1, superficie 1100, reddito agrario € 0,51, reddito domenicale € 1,02),* ***46***

(porzione AA, qualità/classe seminativo - cl. 3, superficie 32, reddito agrario € 0,03, reddito domenicale € 0,06 e porzione AB, qualità classe uliveto, cl. 2, superficie 4078, reddito agrario € 1,11, reddito domenicale € 1,11), ***127*** *(qualità/classe bosco ceduo - cl. 3, superficie 15530, reddito agrario € 2,41, reddito domenicale € 4,81),* ***145*** *(qualità/classe pascolo cespugliato - cl. 1, superficie 400, reddito agrario € 0,10, reddito domenicale € 0,29),* ***162*** *(qualità/classe bosco ceduo - cl. 3, superficie 760, reddito agrario € 0,12, reddito domenicale € 0,24),* ***192*** *(qualità/classe uliveto - cl. 2, superficie 1610, reddito agrario € 3,74, reddito domenicale € 3,74),* ***193*** *(porzione AA, qualità/classe uliveto - cl. 2, superficie 8263, reddito agrario € 19,20, reddito domenicale € 19,20 e porzione AB, qualità classe pascolo arborato - cl. 1, superficie 507, reddito agrario € 0,24, reddito domenicale € 0,47),* ***194*** *(porzione AA, qualità/classe uliveto - cl. 2, superficie 700, reddito agrario € 1,63, reddito domenicale € 1,63 e porzione AB, qualità classe seminativo arborato - cl. 3, superficie 260, reddito agrario € 0,20, reddito domenicale € 0,40),* ***195*** *(porzione AA, qualità/classe uliveto - cl. 3, superficie 1797, reddito agrario € 3,71, reddito domenicale € 2,32 e porzione AB, qualità classe pascolo arborato, cl. 1, superficie 293, reddito agrario € 0,14, reddito domenicale € 0,27),* ***210*** *(qualità/classe uliveto - cl. 2, superficie 1920, reddito agrario € 4,46, reddito domenicale € 4,46),* ***213*** *(qualità/classe pascolo cespugliato, superficie 1220, reddito agrario € 0,32, reddito domenicale € 0,88),* ***214*** *(porzione AA, qualità/classe uliveto - cl. 2, superficie 2500, reddito agrario € 5,81, reddito domenicale € 5,81 e porzione AB, qualità classe bosco ceduo - cl. 3, superficie 1840, reddito agrario € 0,29, reddito domenicale € 0,57),* ***215*** *(qualità/classe pascolo arborato, superficie 520, reddito agrario € 0,24, reddito domenicale € 0,48),* ***382*** *(porzione AA, qualità/classe uliveto - cl. 3, superficie 995, reddito agrario € 2,06, reddito domenicale € 1,28 e porzione AB, qualità classe pascolo arborato - cl. 1, superficie 45, reddito agrario € 0,02, reddito domenicale € 0,04),* ***383*** *(qualità/classe uliveto - cl. 3, superficie 230, reddito agrario € 0,48, reddito domenicale € 0,30),* ***385*** *(porzione AA, qualità/classe uliveto - cl. 2, superficie 208, reddito agrario € 0,48, reddito domenicale € 0,48 e porzione AB, qualità classe ficheto - cl. 3, superficie 102, reddito agrario € 0,18, reddito domenicale € 0,37),* ***517*** *(qualità/classe uliveto - cl. 2, superficie 3712, reddito agrario € 8,63, reddito domenicale € 8,63), siti nel comune di San Demetrio Corone* ***e terreni identificati nel N.C.T. al fg. 15, p.lle: 86*** *(qualità/classe uliveto - cl. 4, superficie 460, reddito agrario € 0,48, reddito domenicale € 0,36),* ***87*** *(porzione AA, qualità/classe uliveto - cl. 4, superficie 6821, reddito agrario € 7,05, reddito domenicale € 5,28 e porzione AB, qualità classe pascolo, superficie 789, reddito agrario € 0,16, reddito domenicale € 0,33) ed* ***88*** *(qualità/classe pascolo cespugliato, cl. 1, superficie 2130, reddito agrario € 0,55, reddito domenicale € 1,54), siti nel comune di San Cosmo Albanese.*

STATO DI OCCUPAZIONE: occupato da terzi in virtù di contratto stipulato con la procedura;

VALORE DI STIMA: € 579.584,57;

PREZZO BASE D'ASTA: € 244.512,24;

OFFERTA MINIMA: € 183.384,18;

RILANCIO MINIMO (in caso di pluralità di offerte e svolgimento di asta): € 5.000,00 sull'offerta più alta.

Lotto n. 3:

*terreno identificato nel N.C.T. al fg. 36, p.lla 186 (qualità/classe frutteto, cl. U, superficie 2800, reddito agrario € 10,12 e reddito domenicale € 26,03), sito nel comune di San Demetrio Corone***.**
STATO DI OCCUPAZIONE: occupato da terzi in virtù di contratto stipulato con la procedura;
VALORE DI STIMA: € 5.135,88;
PREZZO BASE D'ASTA: € 2.166,70;
OFFERTA MINIMA: 1.625,03;
RILANCIO MINIMO (in caso di pluralità di offerte e svolgimento di asta): € 250,00 sull'offerta più alta.

Lotto n. 4:

unità immobiliare *(villa singola), identificata nel N.C.E.U. al* ***fg. 47, p.lla 487****, della superficie commerciale di 529,80 mq, cat. A/7, cl. 2, consistenza 11,5 vani, rendita € 475,14* ***e terreno id. al fg. 47, p.lla 28****, della superficie commerciale di 1.050 mq, qualità classe uliveto, cl. 2, reddito agrario € 2,44 e reddito domenicale € 2,44, che costituisce la corte della predetta villa, siti nel comune di San Demetrio Corone contrada Sofferetti. Su detto terreno è presente un fabbricato* **(abusivo ed insanabile, per come affermato dal perito a pag. 153 della perizia in atti)** *di circa 60 mq costituito da due locali deposito con adiacente pollaio.*
STATO DI OCCUPAZIONE: occupato;
VALORE DI STIMA: € 287.110,50;
PREZZO BASE D'ASTA: € 121.124,75;
OFFERTA MINIMA: € 90.843,56
RILANCIO MINIMO (in caso di pluralità di offerte e svolgimento di asta): € 5.000,00 sull'offerta più alta.

Lotto n. 5:

unità immobiliare *(villa singola), identificata nel N.C.E.U., al* ***fg. 47, p.lla 486****, cat. A/2, cl. 2, consistenza 12 vani, rendita € 495,80, della superficie commerciale di 561,64 mq sita nel comune di San Demetrio Corone, contrada Sofferetti, n. 50***. (trattasi di immobile abusivo ed insanabile, per come affermato dal perito a pag. 174 della perizia in atti).**
STATO DI OCCUPAZIONE: occupato;
VALORE DI STIMA: € 153.207,00;
PREZZO BASE D'ASTA: € 64.634,21;
OFFERTA MINIMA: € 48.475,66.
RILANCIO MINIMO (in caso di pluralità di offerte e svolgimento di asta): € 2.500,00 sull'offerta più alta.

AVVERTENZE SULLO STATO DEI BENI - INFORMATIVE EDILIZIO-URBANISTICHE.

Lotto n. 2:

Pratiche edilizie e situazione urbanistica:

Permesso di Costruire **N. 17**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione e consolidamento di un fabbricato in muratura adibito a magazzino e civile abitazione e di ristrutturazione edilizia di un fabbricato rurale in muratura portante adibito a magazzino e civile ab., presentata il 18/05/2009 con il n. 3787 di protocollo, rilasciata il 30/07/2009 con il n. 17 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a U.I.U. identificata al N.C.E.U. con foglio 48 - P.lla 520 - Sub. 6 (solo una porzione) e 7.

Certificato di Agibilità **N. 05/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 20/03/2013 con il n. Prot. 1815 di protocollo, agibilità del 20/05/2013 con il n. 05/2013 - Prot. 3130 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a U.I.U. identificata al N.C.E.U. con foglio 48 - P.lla 520 - Sub. 9 (ex Sub. 8).

Permesso di Costruire **N. 18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un capannone in C.A. da adibire a deposito messi ed attrezzi, presentata il 18/05/2009 con il n. Prot. 3788 - Prat. Edil. 13/2009 di protocollo, rilasciata il 30/07/2009 con il n. 18 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Capannone identificato al N.C.E.U. con foglio 48 - P.lla 520 - Sub. 6.

Permesso di Costruire **N. 7**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione d'uso da deposito attrezzi e mezzi a frantoio oleario di un capannone in C.A. realizzato con Permesso di Costruire n. 18 del 30.07.2009, presentata il 17/03/2010 con il n. Prot. 2783 – Pratica Edil. 11/2010 di protocollo, rilasciata il 07/05/2010 con il n. 7 di protocollo.

Certificato di Agibilità **N. 06/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 02/03/2016 con il n. Prot. 1200 di protocollo, agibilità del 15/03/2016 con il n. 05/2016 - Prot. 1487 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a U.I.U. identificata al N.C.E.U. con foglio 48 - P.lla 520 - Sub. 6.

NOTA BENE: È stato rilasciato un certificato di agibilità parziale sul sub relativamente ai locali destinati ad "uffici amministrativi e diversi" (vedi "Allegato C - Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità")

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

All'interno del terreno indentificato al N.C.T. con foglio 48 – P.lla 517 sono presenti quattro fabbricati, denominati rispettivamente "Fabbricato T1", "Fabbricato T2", "Fabbricato T3" e "Fabbricato T4".

1) **Fabbricato T1***: fabbricato* adibito a ricovero animali, con struttura portante in muratura ordinaria, costituito da tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto), con adiacente tettoia. La superficie di ogni piano, al lordo dei muri perimetrali, è di circa 13,00 Mq. L'altezza interna del piano seminterrato e quella del piano terra è di circa 1,95 metri, mentre l'altezza interna del piano sottotetto varia da un minimo di circa 1,00 metri ad un massimo di circa 1,90 metri. La copertura ha una struttura portante in legno, con un'unica falda inclinata, ed il manto di copertura è del tipo a coppi. Per accedere ad ogni piano è presente una porta di ingresso metallica ad un'unica anta. I muri interni ed i soffitti risultano intonacati, ma manca lo strato di finitura. Gli intonaci risultano deteriorati e presentano porzioni distaccate. I pavimenti sono in cemento. Adiacente al fabbricato è presente una tettoia avente dimensioni di circa 11 metri quadrati, il cui manto è costituito da pannelli sandwich di tipo coibentato;

2) **Fabbricato T2***: fabbricato* adibito a locale deposito, con struttura portante in muratura ordinaria, costituito da due livelli (piano seminterrato e piano terra). La superficie di ogni piano, al lordo dei muri perimetrali, è di circa 28,00 Mq. Il piano seminterrato presenta due porte d'ingresso, una a due ante ed una ad una sola anta, entrambe di tipo metallico. L'altezza utile interna del piano seminterrato è di circa 2,92 metri. Le pareti ed il soffitto risultano intonacate con intonaco di tipo civile. Il piano terra, al quale si accede da un ingresso costituito da una porta metallica a due ante con sovrastante sopraluce, presenta pavimentazioni in mattonelle di tipo ceramico. Le pareti interne presentano intonaci del tipo civile. La copertura ha una struttura portante in legno lamellare, con forma a padiglione, ed il manto di copertura è costituito da tegole.

3) **Fabbricato T3***:* conigliera di circa 45 Mq, con struttura portante metallica e copertura costituita da pannelli sandwich coibentati del tipo grecato;

4) **Fabbricato T4**: locale deposito di circa 8 Mq, con struttura portante in muratura ordinaria e copertura costituita da pannelli sandwich coibentati del tipo grecato, costruito in aderenza all'U.I.U. identificata al N.C.E.U. con foglio 48 - P.lla 518 - Sub. 1.

In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità **per i tre fabbricati sopra citati ("Fabbricato T1", "Fabbricato T2", "Fabbricato T3" e "Fabbricato T4"),** dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Demetrio Corone (CS), **non è stato possibile**

reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità, né alcuna altra pratica edilizia.

Premesso:

- che dalla documentazione acquisita non è possibile stabilire la data di realizzazione di detti fabbricati;
- che presso l'ufficio tecnico comunale di San Demetrio Corone (CS) non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità, né alcuna pratica edilizia;
- che i quattro fabbricati non sono presenti sulla mappa catastale;

È POSSIBILE AFFERMARE CHE I QUATTRO FABBRICATI SONO STATI REALIZZATI IN ASSENZA DI REGOLARE TITOLO AUTORIZZATIVO E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTANO ABUSIVI.

Si ritiene, pertanto, che i quattro fabbricati denominati Fabbricato T1, Fabbricato T2, Fabbricato T3 e Fabbricato T4 siano ABUSIVI E NON SANABILI.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'U.I.U. identificata al N.C.E.U. con Foglio 48 - P.lla 520 - Sub. 7 non è riportata sugli allegati progettuali allegati alla domanda di Permesso di Costruire n. 17 del 30/07/2009. Si evince che detta unità immobiliare è stata ottenuta con la chiusura dello spazio presente tra i due corpi di fabbrica oggetto del sopra citato Permesso di Costruire. Pertanto, attraverso della chiusura dello spazio sottostante il "pianerottolo/terrazzo" con la realizzazione di pareti, si è creato un aumento volumetrico (non assentito) (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Permesso di Costruire in Sanatoria e pagamento oneri e costo di costruzione in misura doppia, oltre ai diritti di segreteria: €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a U.I.U. identificata al N.C.E.U. con Foglio 48 - P.lla 520 - Sub. 7. Inoltre, per come indicato in perizia (cfr. pag. 131) su ampie porzioni delle pareti e dei soffitti sono presenti muffe e macchie di umidità. Alcune porzioni di intonaco risultano deteriorati. Alcune placche delle scatole portafrutto risultano smontate. Le condizioni generali dell'unità immobile risultano mediocri.

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il piano seminterrato adibito a locale deposito che si trova nel corpo di fabbrica in cui è ubicato il locale mensa non è riportato sugli allegati progettuali allegati alla domanda di Permesso di Costruire n. 17 del 30/07/2009. Pertanto è stato realizzato un aumento volumetrico e di superficie (non assentito). (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Permesso di Costruire in Sanatoria e pagamento oneri e costo di costruzione in misura doppia, oltre ai diritti di segreteria: € 5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a U.I.U. identificata catastalmente con Foglio 48 - P.lla 520 - Sub. 6 - Piano seminterrato adibito a locale deposito ubicato nel corpo di fabbrica del locale mensa.

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sia i due fabbricati adibiti a locali deposito e le tettoie ubicate sul lato Nord-Ovest del capannone, che la tettoia ubicata sul lato Nord-Est del capannone non sono riportati sugli allegati progettuali allegati alla domanda di Permesso di Costruire n. 18 del 30/07/2009, nè sugli elaborati progettuali allegati al Permesso di Costruire n. 7 del 07/05/2010. Si evince che sono stati realizzati senza titoli autorizzativi (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Permesso di Costruire in Sanatoria e pagamento oneri e costo di costruzione in misura doppia, oltre ai diritti di segreteria: €.6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a U.I.U. identificata catastalmente con Foglio 48 - P.lla 520 - Sub. 6 - Locali deposito e tettoie sul lato Nord-Ovest e tettoia sul lato Nord-Ovest del capannone

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria + DOCFA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

CILA in Sanatoria + DOCFA + Sanzione per CILA in Sanatoria: €.2.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a U.I.U. identificata al N.C.E.U. con foglio 48 - P.lla 520 - Sub. 9

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla particella di terreno identificata catastalmente con foglio 48 - p.lla 517 è presente una conigliera (denominata "Fabbricato T3") di circa 45 Mq, con struttura portante metallica e copertura costituita da pannelli sandwich coibentati del tipo grecato, per la quale non è stato reperito alcun titolo abilitativo presso il Comune di San Demetrio Corone. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione conigliera e ripristino dello stato

antecedente l'abuso.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Demolizione conigliera: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a Terreno identificato al N.C.T. con foglio 48 - p.lla 517.

Sono state rilevate le seguenti difformità: La tettoia a copertura del pianerottolo/terrazzo di

collegamento tra gli appartamenti denominati rispettivamente "Appartamento A" ed "Appartamento B" non risulta presente negli elaborati progettuali allegati alla domanda di permesso di costruire n. 17 del 30/07/2009 (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Permesso di Costruire in Sanatoria + oneri: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a U.I.U. identificata al N.C.E.U. con foglio 48 - p.lla 520 - Sub. 9.

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per l'U.I.U. identificata al N.C.E.U. con foglio 48 - P.lla 519 - Sub. 3, in ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Demetrio Corone (CS) non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità, né alcuna pratica edilizia. **QUINDI È POSSIBILE AFFERMARE CHE L'IMMOBILE È STATO REALIZZATO IN ASSENZA DI REGOLARE TITOLO AUTORIZZATIVO E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTA ABUSIVO**. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a U.I.U. Identificata al N.C.E.U. con foglio 48 - P.lla 519 - Sub. 3. **Si ritiene pertanto che detto immobile sia abusivo e non sanabile.**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla particella di terreno identificata catastalmente con foglio 48 - p.lla 517 è presente un fabbricato (denominato "Fabbricato T1") adibito a ricovero animali, con struttura portante in muratura ordinaria, costituito da tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto), con adiacente tettoia, per il quale non è stato reperito alcun titolo abilitativo presso il Comune di San Demetrio Corone. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione fabbricato denominato "Fabbricato T1" e ripristino dello stato antecedente l'abuso.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Demolizione fabbricato denominato "Fabbricato T1": € 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a Terreno identificato al N.C.T. con foglio 48 - p.lla 517.

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla particella di terreno identificata catastalmente con foglio 48 - p.lla 517 è presente un fabbricato (denominato "Fabbricato T2") adibito a locale deposito, con struttura portante in muratura ordinaria, costituito da due livelli (piano seminterrato e piano terra), per il quale non

è stato reperito alcun titolo abilitativo presso il Comune di San Demetrio Corone. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione fabbricato denominato "Fabbricato T2" e ripristino dello stato antecedente l'abuso.
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:
Demolizione fabbricato denominato "Fabbricato T2" e ripristino dello stato antecedente
l'abuso.: €.5.000,00
Tempi necessari per la regolarizzazione: 90
Questa situazione è riferita solamente a Terreno identificato al N.C.T. con foglio 48 - p.lla 517.
Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla particella di terreno identificata catastalmente con foglio 48 - p.lla 517 è presente un fabbricato (denominato "Fabbricato T4") adibito a locale deposito, con struttura portante in muratura ordinaria, costituito da un unico livello (piano terra, costruito in aderenza alla U.I.U. identificata al N.C.E.U. con foglio 48 - P.lla 518 - Sub. 1, per il quale non è stato reperito alcun titolo abilitativo presso il Comune di San Demetrio Corone. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione fabbricato e ripristino dello stato
antecedente l'abuso.
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:
Demolizione fabbricato: € 2.000,00
Tempi necessari per la regolarizzazione: 90
Questa situazione è riferita solamente a Terreno identificato al N.C.T. con foglio 48 - p.lla 517.
Sono state rilevate le seguenti difformità: Per l'U.I.U. identificata al N.C.E.U. con foglio 48 - P.lla 518 - Sub. 1, in ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità, dalla ricerca in archivio effettuata dall'Ufficio Tecnico del comune di San Demetrio Corone (CS) non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità, né alcuna pratica edilizia. **QUINDI È POSSIBILE**

AFFERMARE CHE L'IMMOBILE È STATO REALIZZATO IN ASSENZA DI REGOLARE TITOLO AUTORIZZATIVO E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTA ABUSIVO E NON SANABILE. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione fabbricato e ripristino stato antecedente l'abuso

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Demolizione fabbricato: € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a U.I.U. identificata al N.C.E.U. con foglio 48 - P.lla 518 - Sub. 1.

Sono state rilevate le seguenti difformità: In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità per il fabbricato adibito a conigliera e fienile, dalla ricerca in archivio effettuata dall'Ufficio Tecnico del comune di San Demetrio Corone (CS), non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità, né alcuna altra pratica edilizia. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione fabbricato e ripristino dello stato

antecedente l'abuso

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Demolizione fabbricato: € 5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a U.I.U. Identificata al N.C.E.U. con foglio 48 - P.lla 520 - Sub. 6 - Fabbricato adibito a conigliera e fienile.

Per quanto concerne il capannone industriale id. al fg. 48, p.lla 520 sub 6, dall'elaborato peritale in atti (vds. pag. 121 e segg.) si evince che essa unità immobiliare è costituita da:

-capannone industriale;

-fabbricati con uffici amministrativi, locali deposito e locale mensa;

-conigliera e fienile;

-corte.

CAPANNONE INDUSTRIALE ADIBITO A FRANTOIO

Capannone a pianta rettangolare adibito ad oleificio, con struttura portante in cemento armato, costituito da due piani, di cui uno interrato di dimensioni minori (piano interrato) ed uno fuori terra (piano terra). Detto capannone è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. L'immobile risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. I due livelli da cui è costituito l'edificio sono collegati tra loro a mezzo di due scale interne con struttura in metallo. Il **piano interrato** è costituito da due vani separati, aventi pavimentazione in mattonelle ceramiche. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco di tipo civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. Le pareti del piano interrato risultano rivestite di mattonelle ceramiche fino ad un'altezza di circa 1,80 metri. L'altezza utile interna è pari a circa 3,75 metri. Il **piano terra**, dove sono presenti gli ingressi, ha un'altezza utile interna variabile da un minimo di circa 4,00 metri ad un massimo di circa 5,10 metri. Il capannone presenta porte d'ingresso di tipo carrabile. Il manto di copertura è costituito da pannelli sandwich del tipo coibentato, che risultano poggianti su travi metalliche ancorate a capriate metalliche. La pavimentazione è realizzata in parte con piastrelle ceramiche ed in parte con pavimentazione in cemento del tipo industriale. Le pareti interne sono rifinite con intonaco di tipo civile, ma una porzione del piano terra presenta pareti rivestite in mattonelle ceramiche fino ad un'altezza di circa 1,80 metri. Per l'illuminazione interna sono presenti delle lampade a neon.

Sul predetto manto di copertura di esso fabbricato insta un impianto fotovoltaico, per il quale è stata disposta la liberazione, giusto provvedimento del G.E. del 25/2/2026.

Le condizioni del fabbricato risultano molto buone. Annesso al capannone, sul lato Nord-Ovest, è presente un locale deposito con annessa tettoia. Il locale deposito, con struttura portante in muratura ordinaria, è costituito da due vani ed ha una superficie complessiva di circa 32,50 metri quadrati ed un'altezza utile interna che varia da un minimo di circa 2,40 metri ad un massimo di circa 2,74 metri, con pavimentazione in cemento. Per quanto concerne la tettoia, è costituita da una struttura portante in profilati metallici ed il manto di copertura è formato da pannelli sandwich del tipo coibentato. Detta tettoia, che è ancorata al locale deposito ed al capannone, ha una superficie di circa 62 metri quadrati.

Sempre sul lato Nord-Ovest è presente un'altra tettoia avente superficie di circa 120 metri quadrati, costituita da una struttura portante in profilati metallici ed il manto di copertura è formato da pannelli sandwich del tipo coibentato.
Sul Lato Nord-Est è presente una tettoia a doppia falda, con superficie di circa 158 metri quadrati, costituita da una struttura portante in profilati metallici ed il manto di copertura è formato da pannelli sandwich del tipo coibentato. Detta tettoia è ubicata tra il corpo Capannone ed il corpo "Appartamento ad uso uffici amministrativi, locali deposito e locale mensa".
Sul lato Nord-Ovest è inoltre presente un fabbricato in muratura, che si articola su due livelli (piano seminterrato e piano terra). Al piano seminterrato si trovano un locale caldaia ed un locale macchine, avente superficie lorda di circa 27 metri quadrati ed altezza interna di circa 2,02 metri, allo stato rustico, con pavimentazione in cemento e con accessi costituiti da porte metalliche, ed un locale tecnico avente superficie di circa 12 metri quadri ed altezza interna di circa 1,96 metri, allo stato rustico, con pavimentazione in cemento, al quale si accede percorrendo un corridoio con pareti in muratura portante. Il piano terra è costituito da quattro locali deposito, con superficie complessiva di circa 68 metri quadrati, con accessi costituiti da porte metalliche e manto di copertura formato da pannelli sandwich del tipo coibentato.

FABBRICATI CON UFFICI AMMINISTRATIVI, LOCALI DEPOSITO E LOCALE MENSA

Trattasi di due corpi di fabbrica di fatto collegati tra di loro.
Al **piano terra del corpo di fabbrica ubicato sul lato Nord-Est**, con struttura portante in muratura ordinaria, è ubicato un appartamento ad uso uffici e locale deposito, costituito da: ufficio, locale tecnico, bagno, locale lavorazioni, disimpegno e locale deposito. Detto corpo di fabbrica è di maggior consistenza, essendo costituito da due piani fuori terra. Le pavimentazioni sono in mattonelle di gres porcellanato e gli ambienti risultano completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. Le pareti dei bagni e del locale lavorazioni sono rivestite in mattonelle di ceramica per un'altezza di circa 1,80 metri. La porta d'ingresso dell'ufficio è costituita da un portoncino blindato. Anche le porte del locale tecnico e quella che porta dal corridoio al locale deposito sono del tipo blindato ad un'anta, mentre per quanto riguarda le porte interne sono per la maggior parte del tipo in legno tamburato. La porta interna che

collega l'ufficio al corridoio è del tipo in alluminio e vetro. Nel locale deposito è presente un caminetto.

Detto appartamento è collegato ad un altro corpo di fabbrica, posto sul lato Sud-Ovest, attraverso due rampe interne. Una rampa permette di raggiungere un locale deposito al piano seminterrato dell'altro corpo di fabbrica ed un'altra rampa permette di raggiungere il piano terra (rialzato rispetto a quello dell'appartamento ad uso uffici) dell'altro corpo di fabbrica. Il vano in cui sono collocate le due rampe contiene anche un piccolo W.C..

Il **piano seminterrato**, adibito a locale deposito è allo stato rustico e presenta pareti in cemento armato, La pavimentazione è in cemento e sia le pareti che il soffitto non presentano intonaci. L'altezza utile interna è pari a circa 2,14 metri. Il **piano terra**, che risulta rialzato rispetto al piano terra del corpo di fabbrica ubicato sul lato Nord-Est, è costituito da: cucina, anti-bagno, bagno e locale mensa. Le pavimentazioni sono in mattonelle di gres porcellanato. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. Le pareti della cucina, dell'antibagno, del bagno e del locale mensa sono rivestite in mattonelle di ceramica per un'altezza di circa 1,80/2,00 metri. Le porte interne sono del tipo in legno tamburato. Le porte d'ingresso del locale mensa sono del tipo carrabile e sono costituite da serrande metalliche avvolgibili.

CONIGLIERA E FIENILE

Si tratta di un altro fabbricato con struttura portante in muratura ordinaria che si articola su due livelli (piano seminterrato e piano terra). Il piano seminterrato, avente un'altezza utile interna di circa 2,45 metri, è costituito da tre (3) vani con altrettante porte di ingresso di tipo metallico, a due ante, ed è utilizzato come conigliera. Le pareti interne ed il soffitto risultano intonacate, ma prive dello strato di finitura. Gli intonaci risultano deteriorati con ampie tracce di muffe e di umidità. Il piano terra, costituito da un vano adibito a fienile ed un piccolo W.C. ubicato sul lato Nord-Ovest, presenta una parete parzialmente interrata. Le pareti interne sono intonacate, ma prive dello strato di finitura. La copertura è ad un'unica falda con struttura portante di tipo metallico. Il manto di copertura è costituito da pannelli sandwich del tipo coibentato. L'altezza interna varia da un minimo di circa 3,30 metri ad un massimo di circa 4,70 metri. Il piano terra presenta due ingressi. È presente una scala interna in cemento, in quanto uno degli accessi si trova ad una quota superiore. Ai lati del piano seminterrato

vi sono due tettoie: una tettoia è adibita a pollaio e l'altra è usata per il ricovero dei mezzi.

In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità per il fabbricato adibito a conigliera e fienile, dalla ricerca in archivio effettuata dall'Ufficio Tecnico del comune di San Demetrio Corone (CS), non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità, né alcuna altra pratica edilizia.

Premesso:

che dalla documentazione acquisita non è possibile stabilire la data di realizzazione della U.I.U.;

che presso l'ufficio tecnico comunale di San Demetrio Corone (CS) non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità, né alcuna pratica edilizia;

È POSSIBILE AFFERMARE CHE L'U.I.U. È STATA REALIZZATA IN ASSENZA DI REGOLARE TITOLO AUTORIZZATIVO E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTA ABUSIVO E NON SANABILE.

CORTE

Annesso al capannone ed ai fabbricati vi è una corte, in parte pavimentata, comune ai Subalterni 6-7-9.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T.

Identificazione catastale: foglio 48 particella 520 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 6.939,10 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sofferetti - San Demetrio Corone (CS), piano: S1-T, intestato a

*** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

Lotto n. 4:

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

ATTENZIONE! NOTA BENE: in ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità dell'immobile in oggetto, dalla ricerca in archivio effettuata dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Demetrio Corone (CS), è

stato possibile reperire soltanto la domanda di condono edilizio del 30/12/1985 prot. 5241 a nome del sig. ----------, riferita alla villetta unifamiliare identificata al N.C.E.U. con foglio 47 - P.lla 487. Tuttavia **la suddetta pratica di condono non risulta ancora definita**, in quanto carente della documentazione richiesta (comunicazione del 21/01/2025 del Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di San Demetrio Corone - vedi *"Allegato C - Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"*), quindi per la completa definizione è richiesta l'integrazione documentale da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Demetrio Corone. Inoltre, come riportato nella comunicazione del 21/01/2025 del Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di San Demetrio Corone, tale **documentazione è "essenziale anche ai fini del pagamento dell'oblazione". Si evidenzia che le piante allegate al suddetto condono edilizio non riportato due porzioni del fabbricato presenti al piano seminterrato, ossia la porzione ubicata sul lato Sud, dove sono presenti la cantina e l'adiacente cucina, e la porzione ubicata sul lato Nord, in cui è ubicato uno dei due box auto. Inoltre, non sono riportate le tettoie presenti al piano terra sia sul lato Nord che sul lato Ovest** (*vedi "Allegato L - Bozza piano seminterrato e piano terra UIU Foglio 47 - P.lla 487*").

Per quanto concerne il fabbricato ad uso deposito (denominato "*Fabbricato A1*") con adiacente pollaio ubicato sul terreno identificato al N.C.T. con foglio 47 - particella 28, dalla ricerca in archivio effettuata dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Demetrio Corone (CS), **non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, nè alcuna pratica edilizia. PERTANTO È POSSIBILE AFFERMARE CHE DETTO FABBRICATO AD USO DEPOSITO CON ADIACENTE POLLAIO UBICATO SULLA PARTICELLA 28 RISULTA ABUSIVO.**

PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge 28/02/1985 n. 47 - Condono Edilizio **N. 5241**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 30/12/1986 con il n. 5241 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a U.I.U. identificata al N.C.E.U. con foglio 47 - P.lla 487.

La pratica non risulta definita in quanto è richiesta l'integrazione documentale (vedi "Allegato C - Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità")

SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- ATTENZIONE! NOTA BENE: dalla sovrapposizione grafica dell'ortofoto con la particella catastale del terreno identificato al N.C.T. si evince che il confine NORD della particella non coincide con la recinzione in muratura presente sul lato NORD. A tal proposito, sul verbale di accesso del 23 gennaio 2025 (*vedi "Allegato Q - Verbali di Accesso*") **il debitore ha dichiarato che: *"il muro di recinzione della corte della propria abitazione posto sul lato fabbricato ------ è stato edificato oltre venti anni fa e costituisce il limite della particella del foglio 47 - particella 28 e la sua ubicazione è stata stabilita in sede di riconfinamento con l'allora proprietario ----------"***

- ATTENZIONE*:* Per il fabbricato di circa 60 metri quadrati denominato "Fabbricato A1" ubicato all'interno del terreno identificato catastalmente con foglio 47 – P.lla 28, in ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità, dalla ricerca in archivio effettuata dall'Ufficio Tecnico del comune di San Demetrio Corone (CS) **non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità, né alcuna pratica edilizia.**

Premesso:

- che dalla documentazione acquisita non è possibile stabilire la data di realizzazione di detto fabbricato;

- che presso l'ufficio tecnico comunale di San Demetrio Corone (CS) non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità, né alcuna pratica edilizia;

- che il fabbricato non è presente sulla mappa catastale;

È POSSIBILE AFFERMARE CHE IL FABBRICATO È STATO REALIZZATO IN ASSENZA DI REGOLARE TITOLO AUTORIZZATIVO E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTA ABUSIVO.

Per il sopra citato fabbricato, per quel che concerne la regolarizzazione dell'accertato abusivismo edilizio occorre esaminare la disciplina legislativa di settore che fornisce strumenti differenti in base all'epoca di realizzazione, alla tipologia di abuso, alle norme degli strumenti urbanistici vigenti ma, soprattutto, al

percorso procedurale che viene scelto o si è costretti a scegliere per ottenere la sanatoria.

Gli strumenti sono:

1) **Sanatoria** ovvero l'accertamento della così detta doppia conformità, (ex art. 13 legge 47/85) di cui all'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, accertamento ex post della conformità dell'intervento edilizio realizzato senza preventivo titolo abilitativo agli strumenti urbanistici (violazione formale);

Osservazioni circa l'inapplicabilità

Al fine del rilascio del permesso in sanatoria è necessario che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della istanza di cui all'art. 36, quindi all'attualità. Il rilascio del permesso in sanatoria sarà subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.

Per l'immobile in oggetto NON è possibile richiedere la sanatoria, in quanto la data di realizzazione dell'immobile è al momento NON NOTA, visto che l'U.T.C. non ha dato comunicazione della presenza di titoli autorizzativi. Inoltre, il fabbricato non rispetta i limiti delle distanze dai confini e dagli altri fabbricati presenti.

2) **Condono Edilizio** di cui alle leggi 28 febbraio 1985 n. 47, 23 dicembre 1994, n. 724 e 24 novembre 2003, n. 326, il perdono ex lege per la realizzazione *sine titulo* abilitativo di un manufatto in contrasto con le prescrizioni urbanistiche (violazione sostanziale).

Osservazioni circa l'inapplicabilità

L'inapplicabilità di tale norma risiede nei dettami dell'art. 32 dell'ultimo condono edilizio L.326/2003 secondo il quale la domanda per la definizione agevolata degli abusi poteva essere presentata al comune competente entro la data del 31/07/2004. Si evince chiaramente che alla data odierna tali termini sono scaduti.

Cifr. L. 326/2003

Art. 32. *La domanda relativa alla definizione dell'illecito edilizio, con l'attestazione del pagamento dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori, è presentata al comune competente, a pena di decadenza, tra l'11 novembre 2004 e il 10 dicembre 2004,*

unitamente alla dichiarazione di cui al modello allegato e alla documentazione di cui al comma 4. [L'originario termine del 30 marzo 2004 è stato dapprima prorogato al 31 luglio dal D.L. 30 marzo 2004, n. 82 e, successivamente alla sentenza n. 196 della Corte Costituzionale, così modificato dall'art. 5 del D.L. 168/2004].

3) Il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, secondo i quali nel caso di immobili acquisiti in seno ad espropriazioni immobiliari l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria, purché le ragioni di credito per cui s'interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della L. 326/2003 ultima legge sul condono.

Osservazioni circa l'inapplicabilità

Nel caso in esame, le ragioni del credito per cui si interviene hanno data successiva all'entrata in vigore della L.326/2003.

Si ritiene, pertanto, che detto fabbricato sia ABUSIVO E NON SANABILE.

CONCLUSIONI

Per tali ragioni, si ritiene che il "Fabbricato A1" potrebbe essere oggetto di demolizione.

Facendo un computo metrico estimativo di massima, per avere un riferimento dei costi necessari alla demolizione dello stesso, incluso il carico e trasposto del materiale di risulta a discarica autorizzata e controllata e le pratiche necessarie, si è pervenuti ad un costo complessivo di circa 3.900,00 euro.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla particella indentificata fa foglio 47 - p.lla 487 sono presenti porzioni di fabbricato non riportati sull'elaborato planimetrico. Inoltre la villetta presenta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento tipo mappale + DOCFA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Aggiornamento tipo mappale + DOCFA: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 47 - P.lla 487

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità dell'immobile in oggetto, dalla ricerca in archivio effettuata dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Demetrio Corone (CS), è stato possibile reperire soltanto la domanda di condono edilizio del 30/12/1985 prot. 5241 a nome del sig. ----------, riferita alla villetta unifamiliare identificata al N.C.E.U. con foglio 47 - P.lla 487. Tuttavia la suddetta pratica di condono non risulta ancora definita, in quanto carente della documentazione richiesta (comunicazione del 21/01/2025 del Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di San Demetrio Corone – vedi "Allegato C - Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone"), quindi per la completa definizione è richiesta l'integrazione documentale da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Demetrio Corone. Inoltre, come riportato nella comunicazione del 21/01/2025 del Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di San Demetrio Corone, tale documentazione è "essenziale anche ai fini del pagamento dell'oblazione". SI EVIDENZIA, CHE LE PIANTE ALLEGATE AL SUDDETTO CONDONO EDILIZIO NON RIPORTANO DUE PORZIONI DEL FABBRICATO PRESENTI AL PIANO SEMINTERRATO, OSSIA LA PORZIONE UBICATA SUL LATO SUD IN CUI SI TROVANO LA CANTINA E L'ADIACENTE CUCINA E LA PORZIONE UBICATA SUL LATO NORD IN CUI SI TROVA IL BOX AUTO. INOLTRE NON SONO RIPORTATE LE TETTOIE UBICATE SUL LATO NORD E SUL LATO OVEST. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Integrazione documentale e pagamento diritti di segreteria + oneri + oblazione, il cui importo non è stato quantificato dall'UTC del Comune di San Demetrio Corone, in quanto per la definizione degli importi è essenziale l'integrazione documentale (comunicazione del 21/01/2025 del Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di San Demetrio Corone - vedi "Allegato C - Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone"),

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 47 - P.lla 487

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di titoli abilitativi per il fabbricato ad uso locale deposito con adiacente tettoia adibita a pollaio ubicato all'interno del

terreno identificato al N.C.T. con foglio 47 - P.lla 28 (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione fabbricato
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:
Demolizione fabbricato + trasporto a discarica autorizzata + oneri per smaltimento + pratiche: € 3.900,00
Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato ad uso deposito ed adiacente pollaio (denominato "Fabbricato A") ubicato sul terreno identificato al N.C.T. con Foglio 47 - P.lla 28.

Lotto n. 5:
PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:
ATTENZIONE! NOTA BENE: in ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità dell'immobile in oggetto non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità, né alcuna pratica edilizia. **QUINDI È POSSIBILE AFFERMARE CHE L'IMMOBILE È STATO REALIZZATO IN ASSENZA DI REGOLARE TITOLO AUTORIZZATIVO E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTA ABUSIVO.**
CONFORMITÀ CATASTALE:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla particella sono presenti fabbricati non riportati sull'elaborato planimetrico. Inoltre la villetta presenta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento tipo mappale + DOCFA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:
Aggiornamento tipo mappale + DOCFA: €.1.500,00
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30
CONFORMITÀ URBANISTICA:
Sono state rilevate le seguenti difformità: In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità dell'immobile in oggetto non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità, né alcuna pratica

edilizia. QUINDI È POSSIBILE AFFERMARE CHE L'IMMOBILE È STATO REALIZZATO IN ASSENZA DI REGOLARE TITOLO AUTORIZZATIVO E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTA ABUSIVO. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Vedi sezione "Sviluppo della Valutazione".

Pertanto, essendo l'immobile realizzato in assenza di regolare titolo autorizzativo è abusivo e non sanabile.

In ogni caso, i lotti oggetto di vendita sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella perizia di stima, depositata in atti dal perito stimatore ing. Mario Laurito, alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili, ivi compresi quelli relativi al rispetto delle disposizioni normative in materia edilizia ed in materia urbanistica. La perizia di stima è consultabile, oltre che presso lo studio dello scrivente professionista delegato, sul portale delle vendite pubbliche pvp.giustizia.it e sui siti interattivi dedicati alla pubblicità legale www.tribunaledicastrovillari.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Termine di presentazione delle offerte telematiche

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro il 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica e, quindi, **entro le ore 23:59 del giorno 6/10/2026**.

Apertura delle buste e gara telematica

L'apertura delle buste telematiche avverrà il **giorno 13/10/2026 alle ore 16:00**.

In caso di pluralità di offerente valide si darà luogo alla gara telematica tra gli offerenti che vi intendono partecipare, secondo le modalità riportate nel paragrafo SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Predisposizione ed invio dell'offerta

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo *web* "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore ***Edicom*** il relativo portale sarà ***www.garavirtuale.it***

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) per il tramite di casella di "*posta elettronica certificata per la vendita telematica*" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Si precisa, a tal proposito, che, a prescindere da quanto previsto nel predetto Manuale, il presentatore deve necessariamente coincidere con l'offerente ovvero con il procuratore legale a norma dell'art. 579, u.c. c.p.c., ovvero, ancora, nel caso di offerta formulata da più persone, con una di esse.

L'offerta, quindi, potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione: il termine di 120 per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più' breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta);

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di 1\4 al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Versamento cauzione",
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ex art. 3-bis, comma 4-quinquies del codice dell'amministrazione digitale di cui al D.Lgs 7.3.2005 n.85 oppure l'indirizzo *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dalla cancelleria e dal professionista delegato;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*"; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio

di spese per la procedura; qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione.

Nella compilazione del modulo dell'offerta si rinverranno sei 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 e i riferimenti del presentatore. Nel sistema è definito "presentatore" la persona fisica che compila l'offerta e deve 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 regolamento e al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed il pacchetto dell'offerta. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, il quale deve coincidere con uno degli offerenti. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. Quando l'offerta è sottoscritta con firma digitale, essa può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata normale, priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n) del Regolamento n.32/2015. Si evidenza che la procura deve essere sempre rilasciata in favore di colui che sottoscrive l'offerta.

Nel terzo passaggio si devono inserire i dati di tutti gli offerenti, siano essi persone fisiche o giuridiche, o enti collettivi. I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sotto-sezioni da compilare tutte a cura del presentatore. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre, andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i

poteri dell'offerente. In caso di persona fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, all'offerta deve essere allegata la dichiarazione del coniuge in regime di comunione legale contenente l'espressa volontà di esclusione dal regime di comunione ex art. 179 c.c.). Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità. In ogni caso, non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, fatti salvi il caso di cui all'art. 12 comma 4 del D.M. 32/2015, il caso di cui all'art. 579 comma 3 c.p.c. in relazione all'art. 571 comma 1 c.p.c. e il caso di offerta presentata in nome e per conto di un minore.

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, ½, ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare, e il titolo con cui il presentatore partecipa all'asta per l'offerente. In questa maschera si devono inserire i dati di tutti gli offerenti.

Nel quinto passaggio si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto e il termine di versamento del saldo prezzo, gli estremi della cauzione (riferimenti bonifico bancario) e inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta.

All'offerta deve essere allegata la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta d'asta, recante le informazioni già contenute nell'offerta telematica e, inoltre:
   a) la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
   b) <u>per l'offerente persona giuridica</u>, l'indicazione della ragione sociale, della sede legale, del codice fiscale e della partita i.v.a., del n. di iscrizione al Registro delle Imprese e delle generalità del legale rappresentante;

c) per l'offerente persona fisica, l'indicazione delle generalità e del codice fiscale, dello stato civile e del regime patrimoniale della famiglia se coniugato (se coniugato in regime di comunione legale, l'indicazione delle generalità e del codice fiscale del coniuge; per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.);
d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nell'avviso di vendita.

2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nella scheda di vendita del bene (vedi anche "Versamento della cauzione"), da cui risulti il codice IBAN e il conto corrente sul quale è addebitata la somma oggetto di bonifico.
3. Per l'offerente persona fisica, la copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità.
4. Per l'offerente persona giuridica, la visura camerale aggiornata (non più di 15 giorni) dalla quale risultino la costituzione della persona giuridica e i poteri del legale rappresentante, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
5. Per l'offerente persona fisica coniugato in regime di comunione legale dei beni, l'eventuale dichiarazione di cui all'art. 179 c.c. del coniuge dell'offerente finalizzata ad escludere dalla comunione legale l'immobile in caso di aggiudicazione.
6. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
7. Se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che

venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;

8. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.
9. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario, il permesso di soggiorno in corso di validità.
10. Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
11. Se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente dovrà inoltre provvedere al versamento dell'imposta di bollo di € 16,00, da allegare all'offerta tramite apposita funzione, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il pagamento del bollo viene effettuato telematicamente tramite i servizi di PST giustizia, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it.

Laddove all'offerta non siano allegati i documenti su indicati, la stessa dovrà essere comunque ammessa e l'offerente risultato aggiudicatario dovrà successivamente trasmettere, entro il termine di cinque giorni, la documentazione mancante secondo le modalità indicate dal professionista delegato.

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta

rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Nel sesto passaggio è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all' offerta telematica compilata. Come sopra specificato, una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, affinché sia inequivocabilmente individuato chi intende partecipare alla vendita telematica, il presentatore, dopo aver dichiarato quanto richiesto (sottoforma di dichiarazione ex D.P.R. 445/2000) dal sistema, può procedere in due distinti modi:

1. confermare direttamente l'offerta in caso di utilizzo di una PEC-ID (bottone Conferma Offerta); in tal caso, il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) o alla PEC, come scelto dal presentatore – con i dati (link e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata – e inoltre genera l'Hash associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale;
2. firmare digitalmente l'offerta (bottone Firma Offerta), prima di confermarla, nel caso in cui non si ci avvalga di una PEC-ID per l'invio dell'offerta completa e criptata al Ministero della Giustizia. In questo caso, il presentatore deve scaricare il documento, firmarlo digitalmente con il proprio dispositivo - o farlo firmare dall'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 e inoltrata. Anche in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) o 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.

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".

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: 1) o di essere esente dal pagamento del bollo 2) o di provvedere in autonomia a pagarlo e di allegarlo alla mail unitamente all'offerta. Nella normalità dei casi il bollo digitale dovrà essere pagato.

Come detto, 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 il 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 alla PEC da utilizzare per l'invio dell'offerta.

Il presentatore, quindi, recupera l'offerta completa (in formato p7m) e la trasmette, unitamente alla ricevuta di pagamento del bollo digitale, 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 32/2015.

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 di posta elettronica certificata 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 (D.M. 26/02/2015 n.32, art.16). Il presentatore si autentica al Portale del Gestore delle Vendite Telematiche con le credenziali ricevute, può quindi visualizzare i documenti anonimi presentati da tutti i presentatori e poi

partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato l'offerta.

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

CONDIZIONI ULTERIORI DELLA VENDITA

Gli avvocati, ai sensi dell'art. 579, terzo comma, c.p.c., cui rinvia l'art. 571, primo comma, c.p.c., possono presentare offerte "per sé o per persona da nominare". In caso di aggiudicazione del lotto, essi dovranno perfezionare l'acquisizione del diritto pignorato in capo al terzo dichiarando, entro i tre giorni successivi alla vendita ed innanzi al professionista delegato, il nome dell'aggiudicatario definitivo, previo deposito del mandato ex art. 582, primo comma, c.p.c., ovvero presentandosi innanzi al medesimo professionista delegato con l'aggiudicatario affinché questi dichiari espressamente di accettare la nomina; in caso avverso, l'aggiudicazione si perfezionerà in capo al procuratore legale.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine di 120 giorni dalla aggiudicazione. Non sono ammesse proroghe sul termine e rateizzazioni sul versamento del saldo prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione. *Il termine di 120 giorni per il versamento del saldo, è il termine massimo, resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più' breve, circostanza che verrà valutata dallo scrivente professionista delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta.*

Laddove dovesse pervenire un'unica offerta inferiore al prezzo base d'asta, nei limiti di 1\4, si farà luogo alla vendita, salvo che non siano state presentate offerte di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc, ipotesi, quest'ultima, in cui lo scrivente professionista delegato dovrà immediatamente relazionare al G.E.

In caso di più offerte valide, si dovrà procedere a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto; tuttavia laddove il prezzo realizzato all'esito della gara dovesse essere inferiore al prezzo base d'asta lo scrivente professionista delegato, in caso di deposito di istanze di assegnazione ai sensi del 588 c.p.c., dovrà immediatamente relazionare al GE.

Si precisa che in assenza di adesione alla gara la migliore offerta dovrà essere individuata tenuto conto, oltre che dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni elemento utile indicato nell'offerta stessa. In caso di offerte identiche si aggiudicherà a chi ha depositato per prima.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dallo scrivente professionista delegato. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura; qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione.

Nell'ipotesi di mutuo fondiario, il professionista delegato, prima di procedere all'esperimento di vendita, dovrà acquisire, facendone espressa richiesta all'istituto mutuante, il piano di ammortamento del mutuo fondiario, la nota di precisazione del credito, nella quale saranno indicati sia l'ammontare del credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D. Lgs. 385/93) e le condizioni alle quali l'aggiudicatario potrà

esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà). L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D. Lgs. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese. L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà pagare direttamente, per il tramite del professionista delegato, all'Istituto mutuante la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto medesimo per capitale, accessori e spese (credito in privilegio) entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore –, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Gli oneri fiscali di qualunque genere derivanti dalla vendita nonché le spese di trascrizione, registrazione e volturazione del decreto di trasferimento della proprietà del bene aggiudicato e le competenze spettanti al professionista che sarà delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. per il compimento delle formalità conseguenti all'emissione del predetto decreto di trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Irrevocabilità dell'offerta

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

Versamento della cauzione

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente nominativo bancario intestato alla Procedura n. 92/2022 R.E.I. Tribunale di Castrovillari e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, acceso presso Credito Cooperativo Mediocrati, Filiale di Corigliano, con IBAN: **IT48B0706205740000000144037**. **Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto corrente, il bonifico deve essere effettuato almeno 5 giorni lavorativi prima della data della vendita e quindi entro e non oltre le ore 23:59 del giorno 6/10/2026**. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta a ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il bonifico dovrà riportare la causale: "*Versamento cauzione*". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Partecipazione alle operazioni di vendita

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del portale del Gestore designato accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ed anche a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.

All'udienza di vendita non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, salva eventuale istanza motivata (da depositare nel fascicolo della procedura, o inoltrare al professionista delegato il quale a sua volta informerà il GE, almeno 10 giorni prima della vendita) e successiva autorizzazione del GE.

Verifica delle offerte

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito, e ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, c.p.c.;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza
- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

Sarà dichiarata inammissibile l'offerta proveniente da presentatore diverso dall'offerente o dal procuratore legale a norma dell'art. 579, u.c. c.p.c.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Gara

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti con base di partenza l'offerta più alta ed aumento minimo come di seguito indicato.

Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Se gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta

presentata per prima.

La gara, che si svolgerà **con modalità sincrona**, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un **tempo massimo di 2 minuti**.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

Entro 2 gg. lavorativi (esclusi sabati, domeniche e festivi) dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

Aggiudicazione

In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto di seguito previsto. Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co. 3, n. 3) c.p.c., **provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo**, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7).

Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della

gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento:

- del saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in cauzione)
- di un importo a titolo di fondo spese pari al 15% del prezzo di vendita

mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, da computarsi includendovi il periodo dal 1° al 31 agosto (c.d. sospensione feriale), giusta Cass. n. 18421/2022.

Si precisa che le somme versate saranno imputate dapprima alle spese e successivamente al residuo prezzo di vendita.

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporteranno la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo, delle spese di vendita e della dichiarazione antiriciclaggio.

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.

INFORMATIVA ALL'AGGIUDICATARIO

Si segnala ai potenziali offerenti che, ove dovessero risultare aggiudicatari:

-potranno richiedere, ai sensi dell'art. 560 co.10 c.p.c., per iscritto, al più tardi al momento del versamento del saldo del prezzo e del fondo spese, che la liberazione dell'immobile avvenga a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura esecutiva e che l'ordine di liberazione emesso nell'ambito del decreto di trasferimento ex art. 586 co.2 c.p.c. sia attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c.;

-in caso di dichiarazione di decadenza dall'aggiudicazione a causa del mancato versamento del saldo del prezzo nei termini previsti e di aggiudicazione del bene ad un prezzo inferiore nel corso dei successivi tentativi di vendita, saranno condannati, ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc, al pagamento della differenza tra il maggior prezzo e il minor prezzo, dedotta la cauzione versata;

PUBBLICITÀ LEGALE

L'avviso di vendita sarà reso pubblico almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte mediante i seguenti adempimenti:

1. Pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche pvp.giustizia.it.
2. Servizi Offerti dalla Astalegale.net s.p.a.:

a) Inserimento sui siti Internet www.tribunaledicastrovillari.it, www.astalegale.net; www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima;

b) Pubblicazione per estratto su free press dedicato al Tribunale di Castrovillari – Newspaper Aste Tribunale Di Castrovillari, nonché sulla applicazione per cellulari Newspaper Aste. Il detto estratto conterrà unicamente i seguenti dati: ubicazione del bene, tipologia e consistenza del medesimo, prezzo base, numero della procedura, data e ora della udienza per l'esame delle offerte *ex* artt. 571 e 572 c.p.c., data e ora dell'eventuale incanto, nome e recapito telefonico del custode;

c) Inserimento sui siti internet immobiliari del Gruppo Repubblica (Immobiliare.it, Entietribunali.it, Annunci.Repubblica.it) e sui principali portali immobiliari privati (Casa.it, Idealista.it, Bakeka.it, Attico.it e relativi siti collegati);

d) Pubblicazione degli annunci di vendita sulle piattaforme social INSTAGRAM

e FACEBOOK attraverso il servizio "Social Media Marketing", che prevede la creazione delle pagine ufficiali dedicate al Tribunale di Castrovillari, alle quali periodicamente verrà abbinata una campagna di web marketing volta ad aumentare la diffusione del messaggio pubblicitario.

In aggiunta ai predetti adempimenti Astalegale S.p.A. provvede, altresì, alla pubblicazione su Vetrina Permanente per tutte le pubblicazioni delle vendite giudiziarie immobiliari richieste dal professionista.

3) Servizi offerti dal Gruppo Edicom:

a) Pubblicità legale a mezzo internet tramite il sito www.asteannunci.it, interoperabile con il Portale delle vendite pubbliche;

b) Pubblicazione sui siti del network Edicom iscritti nell'elenco ministeriale www.asteavvisi.it e www.rivistaastegiudiziarie.it, interoperabili con il Portale delle vendite pubbliche;

c) Pubblicazione delle schede con riepilogo dei beni in vendita e relative foto nella rubrica alle vendite giudiziarie del Tribunale sulla vetrina permanente della web TV www.canaleaste.it, iscritta nell'elenco ministeriale interoperabile con il Portale delle vendite pubbliche;

d) Pubblicazione delle vendite giudiziarie sull'APP GPS ASTE – applicazione Android e IOS (iphone – ipad – ipod touch), con sistema di geo localizzazione e punti di interesse.

4) Servizi offerti dalla Astegiudiziarie Inlinea s.p.a.:

a) visibilità delle vendite tramite l'App "Aste Giudiziarie", in versione iOS e Android, disponibile anche nello store Huawei AppGallery;

b) visibilità delle vendite sul sito web del Tribunale e sul sito web distrettuale, ove gestiti oppure venga inserito il link alla maschera di ricerca fornita dalla società;

c) visibilità delle vendite sul network di oltre 300 siti facenti parte della rete di Astegiudiziarie.it;

d) pubblicazione su periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" - Edizione Nazionale, in versione digitale.

5) Affissione del cartello "Vendesi" presso il bene oggetto di vendita, in cui venga riportato l'indicazione del Tribunale e della procedura espropriativa di riferimento, la descrizione sintetica dell'oggetto della vendita, i riferimenti del

Professionista delegato alla vendita e/o del Custode giudiziario a cui rivolgersi per visionare l'immobile, nonché il codice QR che permette di collegarsi direttamente alla pagina del sito internet dove sono pubblicati i dati integrali della vendita e tutti i relativi documenti allegati.

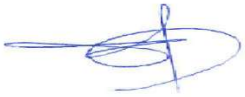
ASSISTENZA

Le visite all'immobile dovranno essere richieste per il tramite del portale delle vendite pubbliche nell'apposita funzione "richiesta prenotazione visita immobile".

Qualunque informazione ulteriore sulle modalità di vendita potrà essere richiesta al Professionista Delegato previo contatto ai seguenti recapiti telefonici: Studio 0983/887888 oppure cell. 3333012511, nei giorni ed orari di ufficio.

Per ricevere assistenza in ordine alla predisposizione dell'offerta telematica l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 02 800 300 21 dal lunedì al venerdì dalle 8:30 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:30. E', a tal fine, possibile altresì richiedere informazioni al personale di Astalegale.net impiegato presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Castrovillari. Tale servizio è offerto su prenotazione da effettuare almeno 10 gg prima della data fissata per la vendita di interesse. Astalegale.net fornirà esclusivamente assistenza di tipo tecnico e non avrà alcuna responsabilità in caso di esito negativo della procedura di compilazione e deposito dell'offerta telematica, che dovrà essere comunque effettuata personalmente dal soggetto richiedente il servizio.

Corigliano-Rossano (*Cs*), lì 21/05/2026.

Il Professionista Delegato

-Avv. Luigi De Gaetano-