TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

UFFICIO ESECUZIONI

PROC. N. 129/2024 R.E.I.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA

LOTTI 2,3,4,5,7 E 9

LA PROCEDURA È SOGGETTA AL RITO CARTABIA

La sottoscritta avv. Fabiola Capparelli, con studio in Altomonte alla via Giacobini 131 (cod. fisc. CPPFBL69E51A240J- tel&fax 0981\948236- cell. 333/6582464 Legalmail: fabiola.capparelli@avvocaticastrovillari.legalmail.it) nominato professionista delegato alle operazioni di vendita, con ordinanza del 14/10/2026 dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott.ssa Giuliana Gaudiano, nella procedura esecutiva immobiliare n.129/2024 RGE Tribunale di Castrovillari, al fine di procedere alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

e rende noto che il **10/02/2027 alle ore 16.00** si terrà la vendita senza incanto **in modalità telematica**, degli immobili pignorati nella procedura in epigrafe.

OGGETTO DELLA VENDITA – DESCRIZIONE IMMOBILI

La vendita ha per oggetto i seguenti immobili:

LOTTO 2

Box auto della superficie commerciale di 81,00 mq, nel Comune di Corigliano Rossano (CS), Via Vittorio Emanuele III, frazione Corigliano. Identificazione catastale: foglio 111 particella 174 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 6, consistenza 62 mq, rendita 73,65 Euro, piano: T,

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA €. 25.420,00

PREZZO BASE D'ASTA €. 25.420,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta €.19.065,00 pari al 75% del prezzo base d'asta

Il rilancio minimo è fissato in una somma non inferiore ad **€.500,00**

E’ esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo.

Stato dell’immobile: occupato ed in corso di liberazione

NELLA RELAZIONE DI STIMA DEL 7/3/2026 DEL PERITO ESTIMATORE ING. MARIO LAURITO, CUI NECESSARIAMENTE SI RIMANDA, È RIPORTATO:

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per l'U.I.U. in oggetto, 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 Corigliano Rossano (CS) NON è stato possibile reperire alcun titolo autorizzativo, nè il certificato di agibilità, nè alcuna pratica edilizia. Dalla consultazione della cartografia IGM (Istituto Geografico Militare) del 1954 è stato possibile constatare che il fabbricato di cui fa pare l'U.I.U. in oggetto era già presente sulla mappa e quindi risultava già edificato in epoca anteriore all'1 settembre 1967 ed, essendo fuori dal perimetro urbano (per come si evince dall'atto di vendita del terreno allegato alla pratica n. 42/83 del 07/11/1977 inerente la realizzazione di una recinzione presso il fabbricato di cui fa parte l'U.I.U.), anche in assenza di documentazione inerente eventuali licenze o autorizzazioni, risulta regolare dal punto di vista urbanistico

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che non sono state prodotte allo scrivente, e pertanto se ne ignora l'esistenza, le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici esistenti. A tale proposito si precisa che la vendita del presente lotto è effettuata con gli impianti tecnologici che corredano l'unità immobiliare, con particolare riferimento a quello elettrico, idraulico, termoidraulico e della fognatura, come oggi esistenti, anche se eventualmente non rispondenti alle normative vigenti in materia. A tale proposito, l'aggiudicatario accetta di farsi carico di ogni attività e/o onere necessari alla loro messa a norma e di rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'articolo 1490 del Codice Civile, alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza di cui all'articolo 13 del D.M. 37/08.

CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ NESSUNA *(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) L'immobile risulta conforme.*

CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ BASSA*. Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale. Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.*

Costi di regolarizzazione: DOCFA: €.500,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

CONFORMITÀ URBANISTICA: CRITICITÀ: ***NESSUNA*** *(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) L'immobile risulta conforme*.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: *NESSUNA DIFFORMITÀ*

LOTTO 3

Appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO Via Vittorio Emanuele III, frazione Corigliano, della superficie commerciale di 173,75 mq. Identificazione catastale: foglio 111 particella 174 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 191,09 Euro; posto al piano 1 (secondo fuori terra)

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA €. 75.950,00

PREZZO BASE D'ASTA €.75.950,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta €. 56.962,50 pari al 75% del prezzo base d'asta

Il rilancio minimo è fissato in una somma non inferiore ad **€.1.300,00**

E' esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo.

Stato dell'immobile: occupato

NELLA RELAZIONE DI STIMA DEL 7/3/2026 DEL PERITO ESTIMATORE ING. MARIO LAURITO, CUI NECESSARIAMENTE SI RIMANDA, È RIPORTATO:

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per l'U.I.U. in oggetto, 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 Corigliano Rossano (CS) NON è stato possibile reperire alcun titolo autorizzativo, nè il certificato di agibilità, nè alcuna pratica edilizia. Dalla consultazione della cartografia IGM (Istituto

Geografico Militare) del 1954 è stato possibile constatare che il fabbricato di cui fa pare l'U.I.U. in oggetto era già presente sulla mappa e quindi risultava già edificato in epoca anteriore all'1 settembre 1967 ed, essendo fuori dal perimetro urbano (per come si evince dall'atto di vendita del terreno allegato alla pratica n. 42/83 del 07/11/1977 inerente la realizzazione di una recinzione presso il fabbricato di cui fa parte l'U.I.U.), anche in assenza di documentazione inerente eventuali licenze o autorizzazioni, risulta regolare dal punto di vista urbanistico.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che non sono state prodotte allo scrivente, e pertanto se ne ignora l'esistenza, le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici esistenti. A tale proposito si precisa che la vendita del presente lotto è effettuata con gli impianti tecnologici che corredano l'unità immobiliare, con particolare riferimento a quello elettrico, idraulico, termoidraulico e della fognatura, come oggi esistenti, anche se eventualmente non rispondenti alle normative vigenti in materia. A tale proposito, l'aggiudicatario accetta di farsi carico di ogni attività e/o onere necessari alla loro messa a norma e di rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'articolo 1490 del Codice Civile, alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza di cui all'articolo 13 del D.M. 37/08.

CONFORMITÀ EDILIZIA: *CRITICITÀ NESSUNA (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) L'immobile risulta* ***conforme****.*

CONFORMITÀ CATASTALE: *CRITICITÀ BASSA. Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale. Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA*

L'immobile risulta ***non conforme, ma regolarizzabile****. Costi di regolarizzazione: DOCFA: €.500,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 30*

CONFORMITÀ URBANISTICA: *CRITICITÀ NESSUNA (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.). L'immobile risulta* ***conforme****.*

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: *NESSUNA DIFFORMITÀ*

LOTTO 4

appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO Via Vittorio Emanuele III, frazione Corigliano, della superficie commerciale di 192,20 mq. Identificazione catastale: foglio 111 particella 174 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 192,12 Euro, piano: 3, (quarto fuori terra)

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA €. 68.692,00

PREZZO BASE D'ASTA €. 68.692,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta €. 51.519,00 pari al 75% del prezzo base d'asta

Il rilancio minimo è fissato in una somma non inferiore ad **€.1.300,00**

E' esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo.

Stato dell'immobile: occupato in corso di liberazione

NELLA RELAZIONE DI STIMA DEL 7/3/2026 DEL PERITO ESTIMATORE ING. MARIO LAURITO, CUI NECESSARIAMENTE SI RIMANDA, È RIPORTATO:

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per l'U.I.U. in oggetto, 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 Corigliano Rossano (CS) NON è stato possibile reperire alcun titolo autorizzativo, nè il certificato di agibilità, nè alcuna pratica edilizia. Dalla consultazione della cartografia IGM (Istituto Geografico Militare) del 1954 è stato possibile constatare che il fabbricato di cui fa pare l'U.I.U. in oggetto era già presente sulla mappa e quindi risultava già edificato in epoca anteriore all'1 settembre 1967 ed, essendo fuori dal perimetro urbano (per come si evince dall'atto di vendita del terreno allegato alla pratica n. 42/83 del 07/11/1977 inerente la realizzazione di una recinzione presso il fabbricato di cui fa parte l'U.I.U.), anche in assenza di documentazione inerente eventuali licenze o autorizzazioni, risulta regolare dal punto di vista urbanistico.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che non sono state prodotte allo scrivente, e pertanto se ne ignora l'esistenza, le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici esistenti. A

tale proposito si precisa che la vendita del presente lotto è effettuata con gli impianti tecnologici che corredano l'unità immobiliare, con particolare riferimento a quello elettrico, idraulico, termoidraulico e della fognatura, come oggi esistenti, anche se eventualmente non rispondenti alle normative vigenti in materia. A tale proposito, l'aggiudicatario accetta di farsi carico di ogni attività e/o onere necessari alla loro messa a norma e di rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'articolo 1490 del Codice Civile, alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza di cui all'articolo 13 del D.M. 37/08

CONFORMITÀ EDILIZIA: *CRITICITÀ: NESSUNA (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) L'immobile risulta* ***conforme****.*

CONFORMITÀ CATASTALE: *CRITICITÀ BASSA. Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale. L'U.I.U. presenta un vano non riportato nella planimetria catastale. Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA. L'immobile risulta* ***non conforme, ma regolarizzabile****. Costi di regolarizzazione: DOCFA: €.500,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 30*

CONFORMITÀ URBANISTICA: *CRITICITÀ NESSUNA (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) L'immobile risulta* ***conforme****.*

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: *NESSUNA DIFFORMITÀ*

LOTTO 5

A.CASA RURALE a CORIGLIANO-ROSSANO Contrada Palombella, frazione Corigliano, della superficie commerciale di 197,65 mq. Identificazione catastale: foglio 132 particella 174 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 240,15 Euro, piano: T-1. L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato.

B.TERRENO AGRICOLO a CORIGLIANO-ROSSANO Contrada Palombella, frazione Corigliano. Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Acclive. Identificazione catastale: foglio 132 particella 173

(catasto terreni), qualità/classe Pascolo arborato - Classe 2, superficie 920, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 0,76 €, con un piccolo fabbricato in muratura seminterrato di circa 21 Mq

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA €. 82.328,52

PREZZO BASE D'ASTA €. 82.328,52

Offerta minima per la partecipazione all'asta €.61.746,39 pari al 75% del prezzo base d'asta

Il rilancio minimo è fissato in una somma non inferiore ad **€.1.500,00**

E' esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo.

Stato dell'immobile: occupato

NELLA RELAZIONE DI STIMA DEL 7/3/2026 DEL PERITO ESTIMATORE ING. MARIO LAURITO, CUI NECESSARIAMENTE SI RIMANDA, È RIPORTATO:

GIUDIZI DI CONFORMITÀ

Si precisa che non sono state prodotte allo scrivente, e pertanto se ne ignora l'esistenza, le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici esistenti. A tale proposito si precisa che la vendita del presente lotto è effettuata con gli impianti tecnologici che corredano l'unità immobiliare, con particolare riferimento a quello elettrico, idraulico, termoidraulico e della fognatura, come oggi esistenti, anche se eventualmente non rispondenti alle normative vigenti in materia. A tale proposito, l'aggiudicatario accetta di farsi carico di ogni attività e/o onere necessari alla loro messa a norma e di rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'articolo 1490 del Codice Civile, alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza di cui all'articolo 13 del D.M. 37/08.

***PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**: Per il **fabbricato identificato con foglio 132 - P.lla 174**, 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 Corigliano Rossano (CS) NON è stato possibile reperire alcun titolo autorizzativo, nè il certificato di agibilità, nè alcuna pratica edilizia. Dalla consultazione della cartografia IGM (Istituto Geografico Militare) del 1954 è stato possibile constatare che il fabbricato identificato con foglio 132 - P.lla 174 era già presente sulla mappa e quindi risultava già edificato in*

epoca anteriore all'1 settembre 1967 ed, essendo fuori dal perimetro urbano, anche in assenza di documentazione inerente eventuali licenze o autorizzazioni, ***risulta regolare dal punto di vista urbanistico.***

NOTA SU FABBRICATO UBICATO SULLA PARTICELLA 173 DEL FOGLIO 132: *All'interno del terreno identificato da foglio 132 – p.lla 173 è presente un piccolo fabbricato che si sviluppa su un livello (seminterrato), in muratura ordinaria. Detto fabbricato presenta una superficie di circa 21 metri quadrati con altezza interna di circa 2,15 metri. In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità* ***per il fabbricato sopra citato,*** *dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Corigliano Rossano (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 Corigliano Rossano (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.

In merito al 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.
Il fabbricato non rispetta le Norme Tecniche di Attuazione del Comune, pertanto non è possibile richiedere la sanatoria per lo stesso.
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. Pertanto, sulla base delle argomentazioni sopra riportate,* ***il consulente ritiene che allo stato attuale il fabbricato possa essere dichiarato ABUSIVO E NON SANABILE. CONCLUSIONI*** *Per tali ragioni, si ritiene che il fabbricato potrebbe essere oggetto di demolizione. Facendo un computo di massima, per avere un riferimento dei* ***costi necessari per la demolizione del fabbricato, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica autorizzata e controllata e le pratiche necessarie****, si è pervenuti ad un costo complessivo* ***di circa 2.500,00 euro****.*

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta ***conforme****.*

CONFORMITÀ CATASTALE: *CRITICITÀ: NESSUNA L'immobile risulta* ***conforme****.*

CONFORMITÀ URBANISTICA: CRITICITA' ALTA. *Sono state rilevate le seguenti difformità: all'interno del terreno identificato da foglio 132 – p.lla 173 è presente un piccolo fabbricato che si sviluppa su un livello (seminterrato), in muratura ordinaria. Detto fabbricato risulta abusivo e non sanabile (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: €.2.500,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 60*

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: *NESSUNA DIFFORMITÀ*

LOTTO 7

Locale commerciale a CORIGLIANO-ROSSANO Via Vittorio Emanuele III, frazione Corigliano, della superficie commerciale di 30,50 mq. Identificazione catastale: foglio 111 particella 171 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 7, consistenza 23 mq, rendita 140,17 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele Terzo, 17 - Corigliano

Rossano (CS) – Area Urbana di Corigliano, piano: T, **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA €. 15.480,00**

PREZZO BASE D'ASTA €. 15.480,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta €. 11.610,00 pari al 75% del prezzo base d'asta

Il rilancio minimo è fissato in una somma non inferiore ad €.500,00

E'esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo.

Stato dell'immobile: occupato

NELLA RELAZIONE DI STIMA DEL 7/3/2026 DEL PERITO ESTIMATORE ING. MARIO LAURITO, CUI NECESSARIAMENTE SI RIMANDA, È RIPORTATO:

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per l'immobile in oggetto, 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 Corigliano Rossano (CS) NON è stato possibile reperire alcun titolo autorizzativo, nè il certificato di agibilità, nè alcuna pratica edilizia (vedi "Allegato B - Documenti ricevuti da UTC"). Dalla consultazione della cartografia IGM (Istituto Geografico Militare) del 1954 è stato possibile constatare che il fabbricato di cui fa parte l'U.I.U. oggetto della procedura non era presente in mappa. Inoltre, dall'esame delle visure catastali si è rilevato che detta unità immobiliare urbana è stata oggetto di accatastamento nell'anno 1971. ***PERTANTO È POSSIBILE AFFERMARE CHE IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA È STATO REALIZZATO IN ASSENZA DI REGOLARE TITOLO AUTORIZZATIVO E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTA ABUSIVO.***

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per l'immobile in oggetto, 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 Corigliano Rossano (CS) NON è stato possibile reperire alcun titolo autorizzativo, nè il certificato di agibilità, nè alcuna pratica edilizia (vedi "Allegato B - Documenti ricevuti da UTC"). Dalla consultazione della cartografia IGM (Istituto Geografico Militare) del 1954 è stato possibile constatare che il fabbricato di cui fa parte l'U.I.U.

oggetto della procedura non era presente in mappa. Inoltre, dall'esame delle visure catastali si è rilevato che detta unità immobiliare urbana è stata oggetto di accatastamento nell'anno 1971. ***PERTANTO È POSSIBILE AFFERMARE CHE IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA È STATO REALIZZATO IN ASSENZA DI REGOLARE TITOLO AUTORIZZATIVO E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTA ABUSIVO.***

Si precisa che non sono state prodotte allo scrivente, e pertanto se ne ignora l'esistenza, le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici esistenti. A tale proposito si precisa che la vendita del presente lotto è effettuata con gli impianti tecnologici che corredano l'unità immobiliare, con particolare riferimento a quello elettrico, idraulico, termoidraulico e della fognatura, come oggi esistenti, anche se eventualmente non rispondenti alle normative vigenti in materia. A tale proposito, l'aggiudicatario accetta di farsi carico di ogni attività e/o onere necessari alla loro messa a norma e di rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'articolo 1490 del Codice Civile, alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza di cui all'articolo 13 del D.M. 37/08.

CONFORMITÀ EDILIZIA: *NESSUNA DIFFORMITÀ*

CONFORMITÀ CATASTALE: *CRITICITÀ: NESSUNA*

L'immobile risulta ***conforme****.*

CONFORMITÀ URBANISTICA: CRITICITA' ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per l'immobile in oggetto, 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 Corigliano Rossano (CS) NON è stato possibile reperire alcun titolo autorizzativo, nè il certificato di agibilità, nè alcuna pratica edilizia (vedi "Allegato B - Documenti ricevuti da UTC"). Dalla consultazione della cartografia IGM (Istituto Geografico Militare) del 1954 è stato possibile constatare che il fabbricato di cui fa parte l'U.I.U. oggetto della procedura non era presente in mappa. Inoltre, dall'esame delle visure catastali si è rilevato che detta unità immobiliare urbana è stata oggetto di accatastamento nell'anno 1971. ***PERTANTO È POSSIBILE AFFERMARE CHE IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE***

L'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA 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****.*

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: *NESSUNA DIFFORMITÀ*

NELLA INTEGRAZIONE DEL 13/4/2026, DEL PERITO ESTIMATORE ING LAURITO CUI NECESSARIAMENTE SI RIMANDA, È *RIPORTATO:*

in riferimento alle osservazioni formulate dalle parti alla relazione peritale già depositata, rappresenta:

1. In ordine alla data di insorgenza del credito e all'applicabilità dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, L. 47/1985

Dall'esame più approfondito della documentazione in atti, ed in particolare dei titoli giudiziali prodotti, emerge che le ragioni di credito poste a fondamento della procedura esecutiva trovano origine nel decreto ingiuntivo n. 124/1996 emesso in data 20.11.1996. La mancata considerazione, nella relazione peritale, della suddetta data di insorgenza del credito è da ricondursi ad una mera svista materiale, riconducibile alla complessità ed alla stratificazione degli atti processuali esaminati. Ciò posto, si rileva che la corretta individuazione della data di insorgenza del credito consente, in linea astratta, la possibile applicazione del combinato disposto di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L. 47/1985, nei termini richiamati dalle osservazioni di parte. Resta tuttavia fermo che la concreta applicabilità della disciplina in parola e, soprattutto, la possibilità di conseguire la sanatoria dell'immobile, richiedono la verifica della sussistenza di tutti i presupposti urbanistico-edilizi previsti dalla normativa vigente, non potendo tale esito ritenersi automaticamente conseguente alla sola anteriorità del credito.

2. In ordine all'epoca di realizzazione del fabbricato

Con riferimento al rilievo concernente la mancata puntuale individuazione della data di costruzione del fabbricato, si rappresenta che, nel corso delle operazioni peritali, non sono emersi elementi documentali univoci idonei a consentire una precisa collocazione temporale dell'edificazione. Gli elementi

acquisiti (tra cui la mancata rappresentazione nella cartografia IGM del 1954 e la presenza in atti catastali a partire dal 1971) consentono unicamente una valutazione indiziaria, ma non una determinazione certa dell'epoca di realizzazione del manufatto. Tale circostanza ha orientato il sottoscritto a qualificare l'immobile, allo stato degli atti, come privo di titolo edilizio comprovato, con conseguente valutazione prudenziale in ordine alla sua regolarità urbanistico edilizia. Si evidenzia che l'accertamento puntuale dell'epoca di costruzione — nonché della eventuale vigenza, all'epoca, di strumenti urbanistici o regolamenti edilizi comunali — riveste effettiva rilevanza ai fini di una più compiuta valutazione della legittimità del fabbricato e della sua eventuale sanabilità.

3. Conclusioni

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto:

• prende atto della corretta individuazione della data di insorgenza del credito;

• precisa che la relativa circostanza rileva ai fini della valutazione giuridica demandata all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione;

• evidenzia che la verifica della sanabilità dell'immobile richiede ulteriori approfondimenti di natura tecnico–urbanistica.

NELLA INTEGRAZIONE DEL 23/7/2026 (CUI NECESSARIAMENTE SI RIMANDA), ALLA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA DEL 07/03/2026, L'ING. MARIO LAURITO RIPORTA:

Alla luce delle ulteriori verifiche espletate, il sottoscritto ritiene di integrare la relazione originaria nei seguenti termini:

• è confermata l'assenza, presso gli archivi comunali, di titoli edilizi autorizzativi e di domande di condono riferibili al fabbricato;

• è stato accertato che il fabbricato risultava già rappresentato nel perimetro abitato sulla "planimetria del centro abitato del Centro storico dell'anno 1966", circostanza che ne documenta l'esistenza almeno a tale data;

• il Comune di Corigliano-Rossano ha comunicato che il primo strumento urbanistico comunale è stato adottato nell'anno 1975 e che, per il periodo antecedente, trova applicazione la disciplina generale di cui alla Legge 17 agosto 1942, n. 1150;

• avuto riguardo alla data di insorgenza delle ragioni del credito (anno 1996), risulta astrattamente applicabile la disciplina del terzo condono edilizio di cui

all'art. 32 del D.L. n. 269/2003, convertito nella Legge n. 326/2003, richiamata dal combinato disposto dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/1985;

• l'eventuale rilascio del titolo edilizio in sanatoria resta subordinato alla verifica della sussistenza di tutti i requisiti previsti dalla disciplina del terzo condono edilizio, ivi compresi quelli concernenti la tipologia dell'abuso, la consistenza dell'intervento, i limiti dimensionali stabiliti dalla normativa, la disciplina regionale applicabile e gli orientamenti interpretativi consolidatisi in materia, verifiche riservate all'Amministrazione comunale competente. Pertanto, sulla base degli elementi documentali acquisiti e delle ulteriori verifiche eseguite, si ritiene che le risultanze della presente integrazione debbano essere lette quale aggiornamento della ricostruzione storico-documentale del fabbricato e quale precisazione in ordine al corretto inquadramento della disciplina applicabile, restando demandata all'Autorità amministrativa competente ogni valutazione in ordine all'eventuale ammissibilità della sanatoria edilizia.

NELLA INTEGRAZIONE DEL 5/10/2026 CUI NECESSARIAMENTE SI RIMANDA L'ING. MARIO LAURITO RIPORTA:

ULTERIORI PRECISAZIONI INERENTI I LOTTI 7-8-9

In relazione a quanto già esposto in ordine all'astratta applicabilità della disciplina del terzo condono edilizio, si ritiene opportuno precisare, in maniera puntuale, i limiti dimensionali stabiliti dall'art. 32, comma 25, del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326. La disposizione distingue, sotto il profilo volumetrico, tra interventi di ampliamento di manufatti preesistenti e nuove costruzioni. Per gli ampliamenti, la sanabilità è prevista per opere che non abbiano comportato un incremento superiore al 30% della volumetria della costruzione originaria ovvero, alternativamente, un ampliamento superiore a 750 m³. Per le nuove costruzioni, invece, il legislatore ha previsto una disciplina più restrittiva, ammettendo esclusivamente le nuove costruzioni a destinazione residenziale, purché la volumetria oggetto di ciascuna richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria non sia superiore a 750 m³ e, contestualmente, la nuova costruzione, considerata nella sua complessiva consistenza, non superi 3.000 m³. Tali limiti devono essere verificati con riferimento all'intero organismo

edilizio, non potendo il mero frazionamento catastale o la suddivisione dell'edificio in più unità immobiliari o la presentazione di distinte istanze riferite alle singole porzioni dell'edificio, di per sé, determinare il superamento dei limiti previsti dalla legge. La giurisprudenza ha infatti chiarito che, nel caso di nuova costruzione unitaria, il limite complessivo di 3.000 m³ costituisce una soglia massima riferita all'intero manufatto, mentre il limite di 750 m³ opera quale limite della singola richiesta, nei soli casi in cui siano giuridicamente configurabili distinti soggetti legittimati alla presentazione delle istanze; resta comunque necessario, anche in tale ipotesi, il rispetto della volumetria complessiva massima di 3.000 m³.

Nel caso oggetto della presente procedura, dagli accertamenti eseguiti risulta che le unità immobiliari costituenti i lotti 7-8-9 fanno parte di un unico fabbricato e non costituiscono ampliamento di un manufatto preesistente. Ne consegue che, ai fini della verifica dell'astratta condonabilità ai sensi del terzo condono, non trova applicazione il limite del 30% riferito agli ampliamenti, dovendosi invece fare riferimento alla disciplina prevista per le nuove costruzioni residenziali e, quindi, al duplice limite di 750 m³ per singola richiesta e di 3.000 m³ per la nuova costruzione complessivamente considerata. Sotto tale profilo, assume particolare rilievo l'ulteriore dato dimensionale emerso dagli accertamenti tecnici, secondo cui il fabbricato nel suo complesso presenta una consistenza volumetrica superiore a 3.000 m³. Tale circostanza determina il superamento del limite massimo complessivo stabilito dall'art. 32, comma 25, del D.L. n. 269/2003 per le nuove costruzioni residenziali e costituisce, pertanto, un elemento ostativo all'ammissibilità della sanatoria dell'intero organismo edilizio, non potendo il limite essere aggirato mediante la considerazione separata delle singole unità immobiliari che lo compongono. A ciò si aggiunge che, con specifico riferimento al lotto 9, la volumetria complessivamente rilevante ai fini urbanistico-edilizi risulta superiore a 750 m³. Pertanto, anche sotto il distinto profilo del limite volumetrico riferito alla singola richiesta di sanatoria, il lotto 9 risulterebbe eccedere la soglia massima di 750 m³ prevista per ciascuna richiesta relativa a una nuova costruzione residenziale. Tale circostanza si pone, peraltro, in aggiunta e non in alternativa al già rilevato superamento del limite complessivo di 3.000 m³ dell'intero fabbricato.

Pertanto, gli elementi dimensionali attualmente acquisiti evidenziano, per il fabbricato in esame, il superamento del limite complessivo di 3.000 m³ previsto per le nuove costruzioni residenziali e, con specifico riferimento al lotto 9, il superamento del limite di 750 m³ previsto per la singola richiesta di sanatoria. Tali circostanze assumono carattere ostativo rispetto all'astratta condonabilità ai sensi del terzo condono. La mera appartenenza delle unità immobiliari oggetto di esecuzione a lotti catastalmente distinti non consente, di per sé, di neutralizzare i limiti volumetrici riferiti alla nuova costruzione complessivamente considerata.

Al fine di acquisire anche il parere dall'Ufficio Tecnico del Comune di Corigliano Rossano in ordine alla condonabilità degli immobili che costituiscono i lotti 7-8-9, in data 14/09/2026 il sottoscritto CTU ha inviato una PEC al Comune di Corigliano Rossano (acquisita al protocollo n. 105985 del 15-09-2026), con allegata "Richiesta attestazione in ordine alla condonabilità", nella quale è stato chiesto "all'Ufficio Tecnico di voler attestare, per quanto di competenza e sulla base della documentazione e

degli atti amministrativi disponibili, se sussistano i presupposti per la condonabilità delle U.I.U. sopra citate, identificate con Foglio 111 – P.lla 171 – Sub. 3-9-15-16, con particolare riferimento alla disciplina del condono edilizio applicabile al caso di specie e alla sussistenza dei relativi presupposti, anche in relazione alla consistenza volumetrica del fabbricato e delle singole unità immobiliari. Si è chiesto, inoltre, di voler indicare espressamente, ove possibile, gli eventuali impedimenti o condizioni ostative alla presentazione e/o all'accoglimento della

domanda di sanatoria."

NELLA COMUNICAZIONE AL GE DEL 22/10/2026, CUI NECESSARIAMENTE SI RIMANDA, IL PERITO ESTIMATORE ING LAURITO RIPORTA:

Oggetto: riscontro dell'U.T.C. in ordine alla condonabilità degli immobili costituenti i lotti 7-8-9

Come comunicato nell'integrazione alla C.T.U. del 05/10/2026, al fine di acquisire il parere dall'Ufficio Tecnico Comunale in ordine alla condonabilità degli immobili costituenti i lotti 7-8-9, in data 14/09/2026 il

sottoscritto CTU ha trasmesso a mezzo PEC apposita richiesta al Comune di Corigliano Rossano, acquisita al protocollo n. 105985 del 15-09-2026,(…)
In riscontro alla suddetta richiesta, l'Ufficio Tecnico Comunale ha comunicato quanto segue: «La fattibilità e/o prefattibilità di procedure amministrative su immobili prevedibilmente condonabili in base all'art. 40 comma 6 L. 47/85 si auspica su valutazioni, qualora ne ricorrano i presupposti, di cui all'art. 32 del decreto legge del 30 settembre 2003 n. 269 nella fattispecie delle unità immobiliari in essere».
Il riscontro ricevuto, allegato alla presente relazione e sottoscritto dal Geom. M. Gaccione e del Dirigente Dott. Arch. Roberto Gallo, non contiene una pronuncia espressa circa la sussistenza, nel caso concreto, dei requisiti necessari per la condonabilità delle unità immobiliari in esame. In particolare, la nota non fornisce chiarimenti in merito agli effetti della consistenza volumetrica del fabbricato e delle singole unità immobiliari, né individua specifici impedimenti o condizioni ostative alla presentazione e/o all'accoglimento della domanda di sanatoria.
Pertanto, il riscontro acquisito non consente di accertare in via conclusiva la concreta condonabilità degli immobili, né di escluderla, in quanto si limita a richiamare la possibile applicabilità della disciplina normativa indicata, subordinandola alla sussistenza dei relativi presupposti.

LOTTO 9

appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO Via Vittorio Emanuele III, frazione Corigliano, della superficie commerciale di 301,70 mq. Identificazione catastale: foglio 111 particella 171 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita 569,39 Euro, piano: T-1-3.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA €. 60.710,00

PREZZO BASE D'ASTA €. 60.710,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta €.45.532,50 pari al 75% del prezzo base d'asta

Il rilancio minimo è fissato in una somma non inferiore ad **€.1.300,00**

E' esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo.

Stato dell'immobile: occupato

NELLA RELAZIONE DI STIMA DEL 7/3/2026 DEL PERITO ESTIMATORE ING. MARIO LAURITO, CUI NECESSARIAMENTE SI RIMANDA, È RIPORTATO:

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per l'immobile in oggetto, 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 Corigliano Rossano (CS) NON è stato possibile reperire alcun titolo autorizzativo, né il certificato di agibilità, né alcuna pratica edilizia (vedi "Allegato B – Documenti ricevuti da UTC"). Dalla consultazione della cartografia IGM (Istituto Geografico Militare) del 1954 è stato possibile constatare che il fabbricato di cui fa parte l'U.I.U. oggetto della procedura non era presente in mappa. Inoltre, dall'esame delle visure catastali si è rilevato che detta unità immobiliare urbana è stata oggetto di accatastamento nell'anno 1971. ***PERTANTO È POSSIBILE AFFERMARE CHE IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA È STATO REALIZZATO IN ASSENZA DI REGOLARE TITOLO AUTORIZZATIVO E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTA ABUSIVO.***

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per l'immobile in oggetto, 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 Corigliano Rossano (CS) NON è stato possibile reperire alcun titolo autorizzativo, né il certificato di agibilità, né alcuna pratica edilizia (vedi "Allegato B – Documenti ricevuti da UTC"). Dalla consultazione della cartografia IGM (Istituto Geografico Militare) del 1954 è stato possibile constatare che il fabbricato di cui fa parte l'U.I.U. oggetto della procedura non era presente in mappa. Inoltre, dall'esame delle visure catastali si è rilevato che detta unità immobiliare urbana è stata oggetto di accatastamento nell'anno 1971. ***PERTANTO È POSSIBILE AFFERMARE CHE IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA È STATO REALIZZATO IN ASSENZA DI REGOLARE TITOLO AUTORIZZATIVO E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTA ABUSIVO.***

Si precisa che non sono state prodotte allo scrivente, e pertanto se ne ignora l'esistenza, le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici esistenti. A tale proposito si precisa che la vendita del presente lotto è effettuata con gli impianti tecnologici che corredano l'unità immobiliare, con particolare riferimento a quello elettrico, idraulico, termoidraulico e della fognatura, come oggi esistenti, anche se eventualmente non rispondenti alle normative vigenti in materia. A tale proposito, l'aggiudicatario accetta di farsi carico di ogni attività e/o onere necessari alla loro messa a norma e di rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'articolo 1490 del Codice Civile, alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza di cui all'articolo 13 del D.M. 37/08.

CONFORMITÀ EDILIZIA: *NESSUNA DIFFORMITÀ*

CONFORMITÀ CATASTALE: *CRITICITÀ: NESSUNA*

L'immobile risulta ***conforme****.*

CONFORMITÀ URBANISTICA: CRITICITA' ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per l'immobile in oggetto, 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 Corigliano Rossano (CS) NON è stato possibile reperire alcun titolo autorizzativo, né il certificato di agibilità, né alcuna pratica edilizia (vedi "Allegato B – Documenti ricevuti da UTC"). Dalla consultazione della cartografia IGM (Istituto Geografico Militare) del 1954 è stato possibile constatare che il fabbricato di cui fa parte l'U.I.U. oggetto della procedura non era presente in mappa. Inoltre, dall'esame delle visure catastali si è rilevato che detta unità immobiliare urbana è stata oggetto di accatastamento nell'anno 1971. PERTANTO È POSSIBILE AFFERMARE CHE IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA 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****.*

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: *NESSUNA DIFFORMITÀ*

NELLA INTEGRAZIONE DEL 13/4/2026, DEL PERITO ESTIMATORE ING LAURITO CUI NECESSARIAMENTE SI RIMANDA, È *RIPORTATO:*

in riferimento alle osservazioni formulate dalle parti alla relazione peritale già depositata, rappresenta:

1. In ordine alla data di insorgenza del credito e all'applicabilità dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, L. 47/1985

Dall'esame più approfondito della documentazione in atti, ed in particolare dei titoli giudiziali prodotti, emerge che le ragioni di credito poste a fondamento della procedura esecutiva trovano origine nel decreto ingiuntivo n. 124/1996 emesso in data 20.11.1996. La mancata considerazione, nella relazione peritale, della suddetta data di insorgenza del credito è da ricondursi ad una mera svista materiale, riconducibile alla complessità ed alla stratificazione degli atti processuali esaminati. Ciò posto, si rileva che la corretta individuazione della data di insorgenza del credito consente, in linea astratta, la possibile applicazione del combinato disposto di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L. 47/1985, nei termini richiamati dalle osservazioni di parte. Resta tuttavia fermo che la concreta applicabilità della disciplina in parola e, soprattutto, la possibilità di conseguire la sanatoria dell'immobile, richiedono la verifica della sussistenza di tutti i presupposti urbanistico-edilizi previsti dalla normativa vigente, non potendo tale esito ritenersi automaticamente conseguente alla sola anteriorità del credito.

2. In ordine all'epoca di realizzazione del fabbricato

Con riferimento al rilievo concernente la mancata puntuale individuazione della data di costruzione del fabbricato, si rappresenta che, nel corso delle operazioni peritali, non sono emersi elementi documentali univoci idonei a consentire una precisa collocazione temporale dell'edificazione. Gli elementi acquisiti (tra cui la mancata rappresentazione nella cartografia IGM del 1954 e la presenza in atti catastali a partire dal 1971) consentono unicamente una valutazione indiziaria, ma non una determinazione certa dell'epoca di realizzazione del manufatto. Tale circostanza ha orientato il sottoscritto a qualificare l'immobile, allo stato degli atti, come privo di titolo edilizio comprovato, con conseguente valutazione prudenziale in ordine alla sua

regolarità urbanistico edilizia. Si evidenzia che l'accertamento puntuale dell'epoca di costruzione — nonché della eventuale vigenza, all'epoca, di strumenti urbanistici o regolamenti edilizi comunali — riveste effettiva rilevanza ai fini di una più compiuta valutazione della legittimità del fabbricato e della sua eventuale sanabilità.

3. Conclusioni

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto:

• prende atto della corretta individuazione della data di insorgenza del credito;

• precisa che la relativa circostanza rileva ai fini della valutazione giuridica demandata all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione;

• evidenzia che la verifica della sanabilità dell'immobile richiede ulteriori approfondimenti di natura tecnico–urbanistica.

NELLA INTEGRAZIONE DEL 23/7/2026 (CUI NECESSARIAMENTE SI RIMANDA), ALLA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA DEL 07/03/2026, L'ING. MARIO LAURITO RIPORTA:

Alla luce delle ulteriori verifiche espletate, il sottoscritto ritiene di integrare la relazione originaria nei seguenti termini:

• è confermata l'assenza, presso gli archivi comunali, di titoli edilizi autorizzativi e di domande di condono riferibili al fabbricato;

• è stato accertato che il fabbricato risultava già rappresentato nel perimetro abitato sulla "planimetria del centro abitato del Centro storico dell'anno 1966", circostanza che ne documenta l'esistenza almeno a tale data;

• il Comune di Corigliano-Rossano ha comunicato che il primo strumento urbanistico comunale è stato adottato nell'anno 1975 e che, per il periodo antecedente, trova applicazione la disciplina generale di cui alla Legge 17 agosto 1942, n. 1150;

• avuto riguardo alla data di insorgenza delle ragioni del credito (anno 1996), risulta astrattamente applicabile la disciplina del terzo condono edilizio di cui all'art. 32 del D.L. n. 269/2003, convertito nella Legge n. 326/2003, richiamata dal combinato disposto dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/1985;

• l'eventuale rilascio del titolo edilizio in sanatoria resta subordinato alla verifica della sussistenza di tutti i requisiti previsti dalla disciplina del terzo condono edilizio, ivi compresi quelli concernenti la tipologia dell'abuso, la

consistenza dell'intervento, i limiti dimensionali stabiliti dalla normativa, la disciplina regionale applicabile e gli orientamenti interpretativi consolidatisi in materia, verifiche riservate all'Amministrazione comunale competente. Pertanto, sulla base degli elementi documentali acquisiti e delle ulteriori verifiche eseguite, si ritiene che le risultanze della presente integrazione debbano essere lette quale aggiornamento della ricostruzione storico-documentale del fabbricato e quale precisazione in ordine al corretto inquadramento della disciplina applicabile, restando demandata all'Autorità amministrativa competente ogni valutazione in ordine all'eventuale ammissibilità della sanatoria edilizia.

NELLA INTEGRAZIONE DEL 5/10/2026 CUI NECESSARIAMENTE SI RIMANDA L'ING. MARIO LAURITO RIPORTA:

ULTERIORI PRECISAZIONI INERENTI I LOTTI 7-8-9

In relazione a quanto già esposto in ordine all'astratta applicabilità della disciplina del terzo condono edilizio, si ritiene opportuno precisare, in maniera puntuale, i limiti dimensionali stabiliti dall'art. 32, comma 25, del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326. La disposizione distingue, sotto il profilo volumetrico, tra interventi di ampliamento di manufatti preesistenti e nuove costruzioni. Per gli ampliamenti, la sanabilità è prevista per opere che non abbiano comportato un incremento superiore al 30% della volumetria della costruzione originaria ovvero, alternativamente, un ampliamento superiore a 750 m³. Per le nuove costruzioni, invece,il legislatore ha previsto una disciplina più restrittiva, ammettendo esclusivamente le nuove costruzioni a destinazione residenziale, purché la volumetria oggetto di ciascuna richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria non sia superiore a 750 m³ e, contestualmente, la nuova costruzione, considerata nella sua complessiva consistenza, non superi 3.000 m³. Tali limiti devono essere verificati con riferimento all'intero organismo edilizio, non potendo il mero frazionamento catastale o la suddivisione dell'edificio in più unità immobiliari o la presentazione di distinte istanze riferite alle singole porzioni dell'edificio, di per sé, determinare il superamento dei limiti previsti dalla legge. La giurisprudenza ha infatti chiarito che, nel caso di nuova costruzione unitaria, il limite complessivo di 3.000 m³ costituisce una soglia massima riferita all'intero manufatto, mentre il limite di 750 m³

opera quale limite della singola richiesta, nei soli casi in cui siano giuridicamente configurabili distinti soggetti legittimati alla presentazione delle istanze; resta comunque necessario, anche in tale ipotesi, il rispetto della volumetria complessiva massima di 3.000 m³.

Nel caso oggetto della presente procedura, dagli accertamenti eseguiti risulta che le unità immobiliari costituenti i lotti 7-8-9 fanno parte di un unico fabbricato e non costituiscono ampliamento di un manufatto preesistente. Ne consegue che, ai fini della verifica dell'astratta condonabilità ai sensi del terzo condono, non trova applicazione il limite del 30% riferito agli ampliamenti, dovendosi invece fare riferimento alla disciplina prevista per le nuove costruzioni residenziali e, quindi, al duplice limite di 750 m³ per singola richiesta e di 3.000 m³ per la nuova costruzione complessivamente considerata. Sotto tale profilo, assume particolare rilievo l'ulteriore dato dimensionale emerso dagli accertamenti tecnici, secondo cui il fabbricato nel suo complesso presenta una consistenza volumetrica superiore a 3.000 m³. Tale circostanza determina il superamento del limite massimo complessivo stabilito dall'art. 32, comma 25, del D.L. n. 269/2003 per le nuove costruzioni residenziali e costituisce, pertanto, un elemento ostativo all'ammissibilità della sanatoria dell'intero organismo edilizio, non potendo il limite essere aggirato mediante la considerazione separata delle singole unità immobiliari che lo compongono. A ciò si aggiunge che, con specifico riferimento al lotto 9, la volumetria complessivamente rilevante ai fini urbanistico-edilizi risulta superiore a 750 m³. Pertanto, anche sotto il distinto profilo del limite volumetrico riferito alla singola richiesta di sanatoria, il lotto 9 risulterebbe eccedere la soglia massima di 750 m³ prevista per ciascuna richiesta relativa a una nuova costruzione residenziale. Tale circostanza si pone, peraltro, in aggiunta e non in alternativa al già rilevato superamento del limite complessivo di 3.000 m³ dell'intero fabbricato.

Pertanto, gli elementi dimensionali attualmente acquisiti evidenziano, per il fabbricato in esame, il superamento del limite complessivo di 3.000 m³ previsto per le nuove costruzioni residenziali e, con specifico riferimento al lotto 9, il superamento del limite di 750 m³ previsto per la singola richiesta di sanatoria. Tali circostanze assumono carattere ostativo rispetto all'astratta condonabilità ai sensi del terzo condono. La mera appartenenza delle unità

immobiliari oggetto di esecuzione a lotti catastalmente distinti non consente, di per sé, di neutralizzare i limiti volumetrici riferiti alla nuova costruzione complessivamente considerata.

Al fine di acquisire anche il parere dall'Ufficio Tecnico del Comune di Corigliano Rossano in ordine alla condonabilità degli immobili che costituiscono i lotti 7-8-9, in data 14/09/2026 il sottoscritto CTU ha inviato una PEC al Comune di Corigliano Rossano (acquisita al protocollo n. 105985 del 15-09-2026), con allegata "Richiesta attestazione in ordine alla condonabilità", nella quale è stato chiesto "all'Ufficio Tecnico di voler attestare, per quanto di competenza e sulla base della documentazione e

degli atti amministrativi disponibili, se sussistano i presupposti per la condonabilità delle U.I.U. sopra citate, identificate con Foglio 111 – P.lla 171 – Sub. 3-9-15-16, con particolare riferimento alla disciplina del condono edilizio applicabile al caso di specie e alla sussistenza dei relativi presupposti, anche in relazione alla consistenza volumetrica del fabbricato e delle singole unità immobiliari. Si è chiesto, inoltre, di voler indicare espressamente, ove possibile, gli eventuali impedimenti o condizioni ostative alla presentazione e/o all'accoglimento della

domanda di sanatoria."

NELLA COMUNICAZIONE AL GE DEL 22/10/2026, CUI NECESSARIAMENTE SI RIMANDA, IL PERITO ESTIMATORE ING LAURITO RIPORTA:

Oggetto: riscontro dell'U.T.C. in ordine alla condonabilità degli immobili costituenti i lotti 7-8-9

Come comunicato nell'integrazione alla C.T.U. del 05/10/2026, al fine di acquisire il parere dall'Ufficio Tecnico Comunale in ordine alla condonabilità degli immobili costituenti i lotti 7-8-9, in data 14/09/2026 il sottoscritto CTU ha trasmesso a mezzo PEC apposita richiesta al Comune di Corigliano Rossano, acquisita al protocollo n. 105985 del 15-09-2026,(…)

In riscontro alla suddetta richiesta, l'Ufficio Tecnico Comunale ha comunicato quanto segue: «La fattibilità e/o prefattibilità di procedure amministrative su immobili prevedibilmente condonabili in base all'art. 40 comma 6 L. 47/85 si auspica su valutazioni, qualora ne ricorrano i presupposti, di cui all'art. 32

del decreto legge del 30 settembre 2003 n. 269 nella fattispecie delle unità immobiliari in essere».

Il riscontro ricevuto, allegato alla presente relazione e sottoscritto dal Geom. M. Gaccione e del Dirigente Dott. Arch. Roberto Gallo, non contiene una pronuncia espressa circa la sussistenza, nel caso concreto, dei requisiti necessari per la condonabilità delle unità immobiliari in esame. In particolare, la nota non fornisce chiarimenti in merito agli effetti della consistenza volumetrica del fabbricato e delle singole unità immobiliari, né individua specifici impedimenti o condizioni ostative alla presentazione e/o all'accoglimento della domanda di sanatoria.

Pertanto, il riscontro acquisito non consente di accertare in via conclusiva la concreta condonabilità degli immobili, né di escluderla, in quanto si limita a richiamare la possibile applicabilità della disciplina normativa indicata, subordinandola alla sussistenza dei relativi presupposti.

*****

I lotti oggetto di vendita sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, **nella relazione di stima redatta in data 7/3/2026 e successive integrazioni del 13/4/26, 23/7/26, 5/10/26 e 22/10/26 dal perito estimatore incaricato ing. Mario Laurito** depositate nella procedura esecutiva ed alle quali 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 e le integrazioni sono consultabili, 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, esclusivamente in via telematica, 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 03/02/2027**

Apertura delle buste e gara telematica

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno 10/02/2027 alle ore 16.00.

In caso di pluralità di offerte 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 Astalegale il relativo portale sarà www.spazioaste.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 del 7/3/2026 e delle successive integrazioni del 13/4/26, 23/7/26, 5/10/26 e 22/10/26 del perito estimatore incaricato ing. Mario Laurito**
   - b) per l'offerente persona giuridica, 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. 583, primo comma, c.p.c., che **rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata**, 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.

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 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 provvisoria 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.129/2024 R.E.I. Tribunale di Castrovillari e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, acceso presso il CREDEM- filiale di Castrovillari- IBAN n. IT97F0303280670010001119219

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 03/02/2027**. 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 **il 10/02/2027 alle ore 16:00**.

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 ad € 1.300,00 per i lotti 3,4 e 9, ad €. 1.500,00 per il lotto 5 ed ad €.500,00 per i lotti 2 e 7 .

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.

Comunicazioni agli offerenti

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

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.

Nel caso in cui la procedura sia soggetta alla riforma Cartabia (ossia, nei casi in cui il pignoramento sia stato notificato al debitore a partire dal 01/03/2023), l'aggiudicatario è tenuto a rendere la **dichiarazione antiriciclaggio** ai sensi dell'art. 22 d.lgs.21 novembre 2007, n. 231 e dell'art. 585, comma 4 c.p.c. entro il termine di versamento del saldo prezzo, sulla base del modulo tempestivamente fornitogli dal Delegato, il quale è onerato del successivo deposito telematico della dichiarazione compilata dall'aggiudicatario in allegato alla bozza del decreto di trasferimento

Il mancato versamento del saldo prezzo e l'omessa dichiarazione antiriciclaggio 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:

a) per i procedimenti con pignoramento notificato al debitore a partire dal 1°/3/2023, nei quali non sia già avvenuta la liberazione spontanea o non si sia

già provveduto alla liberazione dell'immobile da parte degli organi della procedura, ove non esoneri espressamente gli organi della procedura dal provvedere alla liberazione ai sensi dell'art. 560, ult. co., c.p.c., la liberazione avverrà a cura del Custode con le modalità previste dall'art. 560, ult. co., c.p.c., ovvero senza apposizione della formula esecutiva e senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 c.p.c. e seguenti, nonché senza richiesta dell'intervento dell'Ufficiale Giudiziario (ad eccezione della notificazione di atti).

b) 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;

c) in caso di mancata trasmissione della dichiarazione antiriciclaggio entro il termine di versamento del saldo prezzo, verrà dichiarata la loro decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione versata, ai sensi degli artt. 585 ultimo comma e 587 primo comma c.p.c., nel caso in cui la procedura sia soggetta alla riforma Cartabia (ossia, nei casi in cui il pignoramento sia stato notificato al debitore a partire dal 01/03/2023).

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.
A questo proposito, rilevato che ai sensi del primo comma dell'art. 490 l'avviso di vendita deve essere pubblicato sul sito internet del Ministero della giustizia, in un'area denominata "portale delle vendite pubbliche", e che l'art. 631 *bis* c.p.c. dispone che l'omessa pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, comporta l'estinzione della procedura; rilevato ancora che ai sensi dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c., la pubblicazione sul portale deve essere eseguita in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia, le quali prevedono che la pubblicazione sui siti individuati dal Giudice sia eseguita prelevando dal portale i dati della vendita,

sicché appare efficiente affidare l'adempimento al medesimo soggetto che assicura la pubblicazione dell'avviso di vendita sui siti internet; dispone che la pubblicità sul portale sia eseguita dalla astalegale.net s.p.a.
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 13 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.
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, inversione 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 + 39 0981/948236 oppure Cell. + 393336582464, 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.

Al presente avviso sono allegati, mediante pubblicazione, i modelli di dichiarazione antiriciclaggio redatti dal GE e comunque disponibile sul sito del tribunale di Castrovillari

Per tutto quanto non previsto nella ordinanza di vendita e\o nel presente avviso di vendita si applicano le vigenti norme di legge

Altomonte lì 19/11/2026

Il Professionista Delegato Avv. Fabiola Capparelli