TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
UFFICIO ESECUZIONI

n. 53 / 2024 R.G.E.
Il Giudice dell'esecuzione;
letti gli atti e i documenti della procedura in epigrafe ed, in particolare, l'istanza di vendita, la documentazione ipocatastale, la relazione dell'esperto;
ritenuto di disporre la vendita dei beni pignorati, come stimati nella perizia dell'Esperto incaricato (in atti) con modalità telematica ed eventuale gara telematica sincrona e, in particolare, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte e lo svolgimento della gara tra gli offerenti siano effettuati con modalità telematiche e, in ogni caso, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;
rilevato che ai sensi dell'art. 591, co. 2 c.p.c., così come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito con modificazioni dalla l. 30 giugno 2016, n. 119, il Giudice dell'Esecuzione, dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto, può ridurre il precedente prezzo fino al limite della metà;
applicati gli artt. 559 - 569 - 591 *bis* c.p.c., 179 *ter* disp. att. c.p.c.;

ORDINA

la vendita senza incanto con modalità telematica dei seguenti beni, così come meglio individuati nella relazione estimativa in atti:

Lotto unico:

appartamento in Villapiana, in catasto al fg. 41, p.lla 140, sub 11 – prezzo € 27.569,61

fatta eccezione per i beni in relazione ai quali, dopo l'inizio della procedura esecutiva, sia eventualmente intervenuto un provvedimento giudiziale di cancellazione parziale della trascrizione di pignoramento immobiliare e fatta eccezione per i beni in relazione ai quali la titolarità in capo agli esecutati sia venuta meno prima della trascrizione del pignoramento immobiliare nei Registri Immobiliari.
Sono ammesse offerte inferiori rispetto al prezzo base di vendita, in misura non superiore ad un quarto.

CONFERMA LA NOMINA

quale **delegato al compimento delle operazioni di vendita** ex art. 591 bis c.p.c.dell'**avv. Francesco Fasanella**,
nonché del **Gestore** designato per la vendita telematica nell'ordinanza di vendita emessa (quindi manda al delegato affinché verifichi se si tratta della la società Astalegale.net s.p.a., del Gruppo Edicom o di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.)

DISPONE

che il professionista, **entro 10 giorni dal conferimento dell'incarico**, (e ne riferisca al GE con una breve relazione intitolata "*controlli post ordinanza di vendita*" inserendo un riscontro per tutti i punti sottostanti da 1 a 14, qualora detta relazione non sia stata già inviata all'esito della prima ordinanza di vendita) **verifichi:**

1. sulla base della documentazione in atti, la **corrispondenza tra il bene oggetto di pignoramento e quello oggetto della trascrizione** del pignoramento. Controllare l'esistenza di eventuali accessori o pertinenze.
2. il riscontro nella documentazione depositata dal procedente ex art. 567 c.p.c. della **serie continua di trascrizioni** di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa (Cass. n. 15597/2019);

3. che il pignoramento non riguarda **immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata**, che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, ovvero, in caso di accertamento positivo, il pronto deposito di un ricorso ex art. 591 ter c.p.c. per la verifica dei presupposti per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 1, commi 376, 377 e 378, l. n. 178/2020, in conformità alle disposizioni dettate con la circolare del 19/04/21 di questo Ufficio (reperibile all'indirizzo web del Tribunale di Castrovillari → Servizi ai Professionisti → Moduli per il professionista delegato e l'esperto stimatore, nella sezione "*Controlli pre udienza ex art. 569 c.p.c.*" chiamata "*Disposizioni su edilizia pubblica convenzionata*");
4. dalla perizia di stima, il carattere **abusivo e non sanabile** dell'immobile, e ciò in quanto detta circostanza deve essere inserita nell'avviso di vendita (cfr. Cass., sentenza 11 ottobre 2013, n. 23140);
5. l'insussistenza di ipotesi di **sospensione *ex* lege o per provvedimento di altro Giudice** che interessino la presente esecuzione immobiliare;
6. nel caso che l'esecutato sia una "persona fisica", se, alla luce di Cass. SU n. 9479/2023, risulti azionato dal creditore pignorante (o da un creditore intervenuto successivamente) un **decreto ingiuntivo non opposto,** avente per oggetto un credito derivante da un **contratto concluso tra un creditore-professionista e un debitore-consumatore** ai sensi dell'art. 3 d.lgs. n. 206/2005 (Codice del consumo) e non contenente alcuna valutazione del Giudice della procedura ingiuntiva circa l'abusività delle clausole del contratto posto a base del ricorso monitorio; in caso di verifica positiva, il Delegato ne riferirà prontamente al G.E. depositando una nota da denominarsi "**segnalazione per eventuali provvedimenti del G.E. ai sensi di Cass. SU n. 9479/2023".**
7. se siano stati effettuati gli incombenti **ex art. 498 c.p.c..** Nel caso in cui risultino difformità ovvero altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c. lo stesso Delegato, per mera finalità di accelerazione della procedura e senza esservi giuridicamente tenuto, ha facoltà di eseguire la notifica a propria cura, fermo l'onere del procedente di anticipazione delle spese, depositando nel fascicolo copia dell'avviso effettuato. In caso di impossibilità di effettuare detto avviso, avvisi immediatamente il GE e contestualmente richieda al creditore procedente di produrre l'avviso *ex* art. 498 c.p.c. ed, in mancanza, di effettuare lo stesso entro 10 giorni dalla comunicazione;
8. se risulti necessario integrare o modificare la descrizione del bene contenuta nell'ordinanza di delega, qualora ad esempio il diritto pignorato sia il **diritto di superficie, livello, usufrutto** e diversamente sia stata disposta la vendita della proprietà. Controllare, quindi, il diritto di cui il debitore è titolare;
9. che la notifica del pignoramento si è perfezionata;
10. che il debitore ha ricevuto la comunicazione dell'ordinanza di fissazione dell'udienza di cui all'art. 569, comma primo, c.p.c. (o che, in mancanza, è comunque comparso all'udienza);
11. che il creditore procedente è munito di valido titolo esecutivo;
12. che non sussistono vincoli opponibili all'acquirente diversi da quelli indicati nella relazione di stima;
13. se il bene sia occupato da persona diversa dal debitore/terzo pignorato in base a titolo non opponibile alla procedura o nel caso in cui, pur essendo il bene occupato dal debitore/terzo pignorato, ricorra una delle ipotesi previste dall'art. 560, co. 9, primo periodo, c.p.c., e non sia stato emesso l'ordine di liberazione, informerà immediatamente il Giudice;
14. solo in caso di ordinanza emessa nell'ambito del giudizio di divisione: che sono stati esattamente individuati i comproprietari e che i comproprietari hanno ricevuto l'avviso di cui all'art. 599 c.p.c. o che (in caso di vendita dell'intero eseguita in seno ad un giudizio di divisione) gli stessi sono stati ritualmente citati in giudizio con la notifica dell'atto di citazione;
15. indichi quali punti (es. punto 1.) del presente elenco presenta problematiche da risolvere.

che il delegato:

- dia avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima;
- verifichi, durante tutto il corso della procedura, la permanenza o meno del titolo esecutivo nei confronti di tutti gli esecutati; la permanenza dei diritti reali minori esistenti sul bene, così da poter prendere i necessari provvedimenti o eventualmente aggiornare sul punto le indicazioni contenute nella descrizione dell'immobile riportata nell'avviso di vendita
- in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, ne riferisca immediatamente al giudice in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita.

DETERMINA

in **€ 3.000,00** il **fondo spese**, comprensivo del contributo di € 100,00 per ciascun lotto per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (che dovrà essere poi pagato dal professionista delegato il quale successivamente dovrà fornire ad Astalegale.net s.p.a. la ricevuta di avvenuto versamento c.d. "RT" al momento della richiesta di pubblicità), delle spese per gestione della vendita telematica[1], e delle presumibili spese di pubblicità, da corrispondersi (tramite assegno circolare non trasferibile intestato a «Proc. esecutiva N.», seguito dal numero della procedura e dal nome del professionista delegato oppure tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura) al delegato da parte del creditore procedente, a titolo di anticipazione**, entro trenta giorni** dalla comunicazione della presente ordinanza da parte della cancelleria.

Dispone che, in caso di mancato versamento del fondo nel termine di 30 giorni, il delegato invii a tutti i creditori muniti di titolo esecutivo formale diffida (a mezzo pec o raccomandata a.r.) a procedere al predetto versamento nel termine di giorni 30, avvertendoli che in difetto gli atti saranno rimessi al Giudice dell'esecuzione per la declaratoria di improseguibilità della procedura. Nel caso di infruttuoso decorso di questo secondo termine informi immediatamente il giudice.

Si precisa che, trattandosi di fondo spese, il professionista delegato non dovrà emettere alcuna fattura, che sarà invece emessa dal Gruppo Edicom, dalla Astegiudiziarie Inlinea s.p.a. e dalla Astalegale.net s.p.a., con intestazione al creditore antistatario, al momento del compimento delle formalità pubblicitarie.

Nel caso di creditore procedente ammesso al gratuito patrocinio ed in presenza di intervento di altri creditori muniti di titolo esecutivo, il delegato richiederà il pagamento del fondo spese a questi ultimi.

Si precisa altresì che ove la procedura già disponga di fondi pari o superiori all'importo su indicato il professionista delegato non dovrà richiedere ai creditori il versamento del fondo spese.

AUTORIZZA

sin d'ora il professionista delegato ad aprire, presso un istituto bancario, scelto tra quelli proponenti condizioni più favorevoli, un conto corrente intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del giudice ed a comunicare i dati del conto alla cancelleria.

AUTORIZZA

il professionista delegato ad effettuare **quattro esperimenti di vendita**, esclusivamente secondo le modalità della **vendita senza incanto**;

in caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, il professionista delegato effettuerà il

[1] Qualora il gestore designato sia Astalegale.net s.p.a., le spese per gestione della vendita telematica sono pari a:
€ 50 + iva per ciascuna vendita nel caso di un unico lotto
a € 70 + iva per ciascuna vendita nel caso di almeno due lotti, sino a un massimo di 4 lotti
€ 250 + iva una tantum per tutte le vendite che si terranno nell'ambito della presente procedura, nel caso di 5 o + lotti
qualora il gestore designato sia il Gruppo Edicom le spese per gestione della vendita telematica sono pari a:
€ 55 + iva per ciascuna vendita nel caso di un solo lotto
€ 100 € + iva per ciascuna vendita nel caso di 2 o più lotti
qualora il gestore designato sia Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. le spese per gestione della vendita telematica sono pari a:
€ 50,00 + iva per ciascun lotto per ciascuna vendita, fino ad un massimo di 2 lotti; per le procedure con più lotti non verranno applicati costi aggiuntivi)

secondo esperimento di vendita, operando la riduzione di 1/4, e in caso di esito negativo del secondo e terzo esperimento di vendita opererà la riduzione di 1/2;

FISSA TERMINE

di giorni 90 dalla comunicazione del presente provvedimento per la pubblicazione del primo avviso di vendita ed eguale termine per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dal precedente esperimento di vendita;

DISPONE

che, in caso di esito infruttuoso dei quattro esperimenti di vendita, da effettuare **entro e non oltre il termine di 16 mesi** dalla comunicazione del presente provvedimento, il professionista delegato informi immediatamente il giudice dell'esecuzione sullo stato della procedura, depositando in Cancelleria una dettagliata relazione dalla quale dovranno emergere le date degli esperimenti di vendita ed il prezzo raggiunto per effetto delle riduzioni (il professionista dovrà all'uopo allegare i relativi verbali); **il professionista dovrà, altresì, esprimere le proprie valutazioni in ordine alla opportunità di procedere all'effettuazione di un ulteriore esperimento di vendita, acquisendo il parere dei creditori (da allegare alla relazione);**

che, analogamente, il professionista delegato rimetta il fascicolo al G.E. nel caso in cui il prezzo base complessivo, all'esito di almeno due esperimenti di vendita, sia divenuto uguale od inferiore ad € 15.000,00;

MODALITA' 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 le ore 23:59 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica (per esempio: se l'apertura della vendita telematica è fissata per il giorno di venerdì 30 novembre, l'offerta dovrà presentarsi entro venerdì 23 novembre).

SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Avviso di vendita

L'avviso di vendita sarà redatto utilizzando il modello reperibile sul sito del Tribunale (reperibile all'indirizzo web del Tribunale di Castrovillari → Servizi ai Professionisti → Moduli per il professionista delegato e l'esperto stimatore, nella sezione "*Avviso di vendita*" chiamata "*Avviso di vendita – Marzo 2025*")**.**

- L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo telematicamente innanzi al professionista delegato, il quale darà corso alle operazioni di vendita tramite il gestore della vendita telematica (d'ora innanzi, semplicemente "Gestore" o "Gestore designato");
- la data di inizio della vendita telematica sarà individuata nel 5°giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche, festivi) successivo a quello di scadenza della presentazione dell'offerta; si procederà all'apertura e all'esame delle offerte, nonché alle operazioni di gara con modalità telematiche;
- per l'identificazione e la descrizione del bene si farà espresso riferimento alla stima dell'Esperto in atti;
- il prezzo-base sarà quello indicato conclusivamente nella perizia di stima (salva diversa determinazione preventiva del GE, assunta in esito alle osservazioni delle parti o alla scelta tra stime alternative proposte dall'Esperto);
- l'ammontare dell'offerta minima ammessa ai sensi dell'art. 571 co. 2 c.p.c. (somma inferiore al prezzo-base di non oltre un quarto) dovrà essere specificamente indicato;
- sarà specificato che l'offerta può essere formulata, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, solamente 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 designato;

- si indicheranno le coordinate (codice IBAN) del conto corrente bancario intestato alla procedura, su cui saranno versate le cauzioni, il saldo prezzo e ogni altra somma della procedura, come anche in seguito specificato;
- si informerà dell'esclusione della possibilità di rateizzazione del prezzo;
- nell'ipotesi di mutuo fondiario, il professionista delegato, prima di procedere all'esperimento di vendita, dovrà acquisire, facendone espressa richiesta all'istituto mutuante, il piano di ammortamento del mutuo fondiario, la nota di precisazione del credito, nella quale saranno indicati sia l'ammontare del credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/93) e le condizioni alle quali l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà). L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese. L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà pagare direttamente, per il tramite del professionista delegato, all'Istituto mutuante la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto medesimo per capitale, accessori e spese (credito in privilegio) entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione.
- Deve altresì essere indicato:
    - che 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.
    - che 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;
    - che 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.
    - Come formulare la domanda di partecipazione secondo le disposizioni sotto indicate
- che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
- all'avviso 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) dovrà essere allegato il modello di dichiarazione antiriciclaggio redatto dal Ge e disponibile sul sito del tribunale (reperibile all'indirizzo web del Tribunale di Castrovillari → Servizi ai Professionisti → Moduli per il professionista delegato e

l'esperto stimatore, nella sezione "*Dichiarazione antiriciclaggio*" chiamata "*Antiriciclaggio PERSONA FISICA - marzo 2025*" o "*Antiriciclaggio PERSONA GIURIDICA - marzo 2025*").

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 designato (ed, in particolare, qualora il gestore designato sia Astalegale il relativo portale sarà www.spazioaste.it, qualora il gestore designato sia Edicom.com il relativo portale sarà www.garavirtuale.it, qualora il gestore designato sia Astegiudiziarie il relativo portale sarà www.astetelematiche.it). Il sito sarà comunque specificato nell'avviso di vendita redatto a cura del Delegato.

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.

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.

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.

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

1. Offerta d'asta, recante le informazioni già contenute nell'offerta telematica e, inoltre:
    a. la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
    b. 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.

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.

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 concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate verranno indicate dal professionista delegato.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto **il bonifico deve essere**

effettuato almeno 5 giorni lavorativi prima della data della vendita indicata dal professionista delegato nell'avviso di vendita. Il mancato accredito il giorno dell'offerta del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.
Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione".
La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Partecipazione alle operazioni di vendita
Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.
La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del portale del Gestore designato accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita da Astalegale.net 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
Nel giorno prefissato il Professionista delegato:
- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e il versamento del bollo;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- provvederà a verificare che non vi siano circostanze ostative alla vendita (es. deposito rinunce all'esecuzione);

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

Sarà dichiarata inammissibile l'offerta proveniente da presentatore diverso dall'offerente o dal procuratore legale a norma dell'art. 579, u.c. c.p.c.
Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Gara
In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti con base di partenza l'offerta più alta ed aumento minimo come di seguito indicato.
Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.
Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a

€ 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01.
Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.
Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.
Se gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.
La gara, che si svolgerà **con modalità sincrona**, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un **tempo massimo di 2 minuti**.
La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.
L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.
Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.
Entro 2 gg. lavorativi (esclusi sabati, domeniche e festivi) dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

Aggiudicazione
In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto di seguito previsto. Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co. 3, n. 3) c.p.c., **provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo**, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7).
Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

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.

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., 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 modello di dichiarazione è reperibile all'indirizzo web del Tribunale di Castrovillari → Servizi ai Professionisti → Moduli per il professionista delegato e l'esperto stimatore, nella sezione "*Dichiarazione antiriciclaggio*" chiamata "*Antiriciclaggio PERSONA FISICA - marzo 2025*" o "*Antiriciclaggio PERSONA GIURIDICA - marzo 2025*").

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà 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.

Alla scadenza del termine del saldo prezzo, il Delegato:

- segnalerà al giudice l'eventuale inadempimento dell'aggiudicatario (sia per omesso saldo prezzo sia, per sole procedure cc.dd. "Cartabia" per l'omessa dichiarazione ex art. 585, IV co. c.p.c.) per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. indicando, nel caso di decadenza per omessa dichiarazione antiriciclaggio, la parte della cauzione per la quale disporre l'incameramento e la parte di saldo prezzo da restituire all'aggiudicatario;
- segnalerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del GE (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge);
- con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di precedenti tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società.

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.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza il professionista delegato potrà:

- Qualora il gestore designato sia Astalegale.net s.p.a., inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 02 800 300 22 dal lunedì al venerdì dalle 8:30 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:30;
- qualora il gestore designato sia il Gruppo Edicom, inviare una e-mail all'indirizzo venditetelematiche@edicomsrl.it, oppure contattare il call-center dalle ore 8.00 alle ore 13.00 e dalle ore 15.00 alle ore 20.00 dal lunedì al sabato.
- qualora il gestore designato sia Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., inviare una e-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it, oppure contattare il call-center (numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31; telefono: 0586/20141) dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle 14.00 alle 18.00 dal lunedì al venerdì.

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.

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 pagine ufficiali dedicate al Tribunale di Castrovillari, alle quali periodicamente verrà abbinata una campagna di web marketing volta ad aumentare la diffusione del messaggio pubblicitario.

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

3) Servizi offerti dal Gruppo Edicom:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) Affissione del cartello "Vendesi" presso il bene oggetto di vendita, in cui venga riportato l'indicazione del Tribunale e della procedura espropriativa di riferimento, la descrizione sintetica dell'oggetto della vendita, i riferimenti del Professionista delegato alla vendita e/o del Custode giudiziario a cui rivolgersi per visionare l'immobile, nonché il codice QR che permette di collegarsi direttamente alla pagina del sito internet dove sono pubblicati i dati integrali della vendita e tutti i relativi documenti allegati.

A tal fine, dispone che il professionista incaricato effettui periodici accessi all'immobile al fine di verificare che il cartello risulti ben visibile e nel caso in cui il medesimo sia stato asportato, si autorizza sin d'ora il professionista all'inserimento di un ulteriore cartello.

Il professionista delegato provvederà a fornire alla società incaricata alla pubblicità **foto** attuali e a colori dell'immobile oggetto di vendita, nel numero minimo di due foto per vano e quattro foto dell'esterno.

Il professionista delegato dovrà contattare la società Astalegale.net s.p.a. – Piazza Risorgimento 1 – VI Strada – 20841 Carate Brianza (MB) – Tel. 0280030012 – e-mail procedure.castrovillari@astalegale.net per l'inserimento dell'avviso sul portale delle vendite pubbliche e per la pubblicazione dello stesso secondo quanto innanzi indicato.

Comunicazione della presente ordinanza

Della presente ordinanza deve:

- essere data **notizia ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi** da parte del creditore diligente o, in mancanza, da parte del Delegato, nel termine di giorni trenta dalla comunicazione;
- sarà notificata al debitore esecutato al fine di evitare contestazioni
    - presso la residenza o il domicilio eletto con raccomandata con cartolina di ricevimento;
    - o all'indirizzo PEC indicato dal debitore;
    - o, ai sensi dell'art. 149 *bis* c.p.c., per cui se il debitore è un soggetto per il quale la legge prevede l'obbligo di munirsi di un indirizzo di posta elettronica certificata o servizio elettronico di recapito certificato qualificato risultante dai pubblici elenchi (INI-PEC) oppure quando il debitore ha eletto domicilio digitale ai sensi dell'articolo 3 bis, comma 1-bis, del codice dell'amministrazione digitale di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, a mezzo posta elettronica certificata (INAD);

Il professionista delegato provvederà a comunicare **almeno 30 giorni prima della vendita** ogni volta l'avviso di vendita:

- a tutte le parti costituite;
- ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

DISPONE CHE IL PROFESSIONISTA DELEGATO PROVVEDA DOPO L'AGGIUDICAZIONE:

in relazione alla **liberazione del compendio aggiudicato**:

1. per i procedimenti con pignoramento notificato al debitore entro il 28/2/2023 (incluso), 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 ad avvisare espressamente l'aggiudicatario della facoltà, da parte di quest'ultimo, di richiedere, ai sensi dell'art. 560 co. 6 c.p.c., che l'ordine di liberazione emesso nell'ambito del decreto di trasferimento ex art. 586, co. 2 c.p.c. sia attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e ss. c.p.c.;
2. 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, ad avvisare l'aggiudicatario che, ove non abbia espressamente esonerato gli organi della procedura dal provvedere alla liberazione ai sensi dell'art. 560, ult. co., c.p.c., il Custode, previa intimazione scritta di adempimento spontaneo entro sessanta giorni, che dev'essere comunicata agli obbligati alla liberazione (in uno al presente provvedimento), procede all'attuazione dell'ordine di liberazione 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), e secondo le disposizioni allegate a questo decreto.

- dopo il versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, a richiedere direttamente all'esperto nominato per la stima del compendio immobiliare pignorato la redazione dell'**attestazione di prestazione energetica,** ove mancante, precisando sin d'ora che il compenso a quest'ultimo spettante è pari a € 150,00, oltre iva e oneri previdenziali, se dovuti, nonché oltre eventuali spese opportunamente documentate. L'attestazione di prestazione energetica dovrà essere depositata telematicamente nel fascicolo direttamente dal Professionista Delegato, e non dall'esperto, in allegato alla minuta del decreto di trasferimento (la minuta dovrà pertanto essere l'atto principale della busta telematica). Il Professionista Delegato è autorizzato sin d'ora al pagamento di tale compenso senza previa richiesta di prelievo al Giudice dell'Esecuzione, ma con obbligo di depositare

contestualmente e come allegati alla minuta del decreto di trasferimento l'attestazione di prestazione energetica o il certificato di destinazione urbanistica se previsti dalla legge, nonché tutta la documentazione attestante l'avvenuta liquidazione del compenso dovuto. Il Professionista Delegato dovrà invece previamente essere autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione per il pagamento delle eventuali ulteriori spese documentate, come da circolare del 06/08/20 e s.m.i. pubblicata sul sito del Tribunale (reperibile all'indirizzo web del Tribunale di Castrovillari → Servizi ai Professionisti → Moduli per il professionista delegato e l'esperto stimatore, nella sezione "*Pagamenti*" chiamata "*Circolare 6 agosto 2020 APE, PRELIEVI*").

- a predisporre la **bozza del decreto di trasferimento**, (osservando le indicazioni fornite con circolare del 18/05/19 (reperibile all'indirizzo web del Tribunale di Castrovillari → Servizi ai Professionisti → Moduli per il professionista delegato e l'esperto stimatore, nella sezione "*Decreti di trasferimento*") al più tardi entro 30 giorni dal pagamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, al quale dovrà essere allegato il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, se previsto dalla legge nonché la relazione antiriciclaggio, trasmettendolo senza indugio a questo giudice, unitamente al fascicolo. Il Delegato unitamente alla bozza del DT, da depositare in formato word, avrà cura di indicare:
  - la data della delega ricevuta, allegando la relativa ordinanza;
  - la data dei tentativi di vendita espletatati, allegando gli avvisi di vendita;
  - di aver provveduto alla pubblicità connessa ai tentativi di vendita, allegando prova della stessa;
  - le ragioni del ritardo, nel caso in cui la delega non sia stata adempiuta nel rispetto del termine indicato in ordinanza
  - nonché di allegare la griglia di controllo, qualora non depositata in precedenza
- ad immettere l'aggiudicatario nel **possesso del compendio aggiudicato** subito dopo l'emissione del decreto di trasferimento, quindi, prima che proceda alle operazioni di trascrizione di detto decreto;
- nel caso di richiesta da parte dell'aggiudicatario di **immissione anticipata nel possesso** dell'immobile, di inoltrare istanza al GE specificando se il prezzo è stato interamente pagato e se l'immobile risulta libero;
- per le procedure "Cartabia" e "vendita diretta" il professionista verificherà l'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art. 585, quarto comma c.p.c. ed, esaminato il contenuto della la relativa dichiarazione scritta trasmessagli dall'aggiudicatario nel termine per il saldo prezzo – svolgerà, quale soggetto obbligato, l'adeguata verifica prevista dal decreto legislativo n. 231/2007 ("Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione").
  Operati gli **adempimenti antiriciclaggio** quale soggetto obbligato, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario *ex* art. 585, 4° co. c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali
- ad eseguire le formalità di **registrazione, trascrizione e voltura catastale** del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 del d.l. n. 59 del 21.03.1978, conv. in legge n. 191 del 18.05.1978 ed alle Pubbliche Amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento. Ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c. il professionista delegato provvederà ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

- a richiedere al giudice l'emissione del **decreto di condanna dell'aggiudicatario** decaduto ex art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c. p.c. – depositando bozza del provvedimento in formato editabile - laddove, nel predisporre il progetto di distribuzione, il delegato riscontrasse l'incapienza del ricavato per il soddisfacimento dei creditori intervenuti; il credito in questione sarà attribuito ai creditori insoddisfatti, eventualmente proporzionalmente, nel rispetto della graduazione dei crediti (es. soddisfatti crediti in prededuzione e l'ipotecario, il credito andrà attribuito pro quota ai creditori chirografari);
- ad indicare in una istanza al GE il prezzo di vendita raggiunto dal lotto trasferito, il prezzo di stima calcolato dall'esperto stimatore inizialmente per il medesimo lotto nonché l'importo della liquidazione effettuata dal GE *ex* art. 13 DM 30.5.2002 (consultando a tal fine il decreto di liquidazione emesso dal GE, e verificando l'importo di cui all'art. 13 per il lotto in questione), al fine di provvedere alla liquidazione del **saldo dell'onorario spettante all'Esperto** stimatore ai sensi dell'art. 161, co. 3, disp. att. c.p.c. quale compenso ex art. 13 DM 30.5.2002 (50% calcolato sulla base del prezzo stimato);
- a fissare ai creditori, al momento del deposito della bozza del decreto di trasferimento, un termine, non inferiore a trenta giorni e non superiore a quaranta giorni, per far pervenire presso il suo studio le **dichiarazioni di credito** e le note delle spese processuali sostenute;
- a depositare entro 20 giorni dal versamento del prezzo di aggiudicazione, **istanza di liquidazione** delle proprie competenze;
- a depositare entro 20 giorni dal versamento del prezzo di aggiudicazione, il **progetto di distribuzione** osservando le norme sulle cause di prelazione;
    - nel caso in cui non concorrano altri creditori con quello procedente, il professionista delegato, acquisita la nota di credito e la nota spese, si limiterà alla trasmissione del fascicolo a questo giudice, il quale provvederà ai sensi dell'art. 510 c.p.c.
    - nell'ipotesi di pluralità di lotti, laddove dovesse perfezionarsi l'aggiudicazione solo con riferimento ad alcuni di questi, il professionista delegato dovrà immediatamente porre in essere tutte le attività necessarie alla distribuzione con riferimento ai lotti venduti, accantonando una somma pari al 25 % del ricavato che verrà utilizzata per liquidare le spese di procedura. In sede di predisposizione del progetto di distribuzione parziale si procederà, inoltre, alla liquidazione dei compensi maturati dal professionista, anche per la custodia, laddove il professionista dovesse rivestire anche tale qualità;
    - nel caso in cui una parte si sia avvalsa del gratuito patrocinio con anticipazione e/o prenotazione a debito dello Stato delle spese dell'esecuzione, previa verifica in cancelleria dell'ammontare delle stesse, ad inserire nel riparto dette somme in favore dell'Erario, in prededuzione;
- a redigere il **rapporto iniziale** dell'attività svolta, nonché i **rapporti riepilogativi periodici** *ex* art. 591 *bis* ultimo comma cpc ed il rapporto finale di cui al comma *9-sexies* dell'art. 16-*bis* del decreto-legge 18 ottobre 2012 n. 179, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221. Il Delegato deve depositare:
    - una relazione o rapporto iniziale, da adempiersi nel termine di 30 giorni decorrenti dalla notifica dell'ordinanza di vendita;
    - le relazioni con cadenza semestrale (quindi almeno due relazioni se la delega è annuale); in particolare il secondo dovrà consistere nella relazione finale all'esito della scadenza della delega, salvo che la procedura non si esaurisca prima nella quale rappresenterà le attività svolte e chiederà un rinnovo;
    - un report delle vendite all'esito di ciascun esperimento (quindi almeno tre all'anno); l'esigenza di correre si sostanzia altresì nella previsione per cui in occasione di ogni esperimento di vendita il professionista delegato dovrà relazionare immediatamente al giudice;

- infine una relazione finale, decorrente dalla comunicazione di approvazione del progetto di distribuzione.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione alle parti e al professionista delegato.
Castrovillari, 27/10/2026

Il Giudice dell'esecuzione
Giuliana Gaudiano