



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI  
UFFICIO ESECUZIONI

n. 14 / 2005 R.G.E.

VERBALE DI UDIENZA + ORDINANZA DI VENDITA

Il G.E.

- richiamato il provvedimento di fissazione della odierna udienza;
- lette le note d'udienza depositate dalle parti;
- letti gli atti e i documenti della procedura in epigrafe;
- vista l'istanza di vendita;
- sentite le parti;
- vista, in particolare, la relazione dell'esperto;
- rilevata la completezza della documentazione ipocatastale e degli avvisi;
- visti gli artt. 569, 576 e 591-bis c.p.c.;
- rilevato che non risultano esservi elementi sulla scorta dei quali ritenere che dalla vendita con incanto sia possibile ricavare un prezzo superiore della metà rispetto a quello di stima;
- atteso inoltre che ai sensi dell'art. 569, comma terzo cpc come da ultimo modificato con d.l. 3 maggio 2016 n. 59, recante "disposizioni urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali" il Giudice, con l'ordinanza di vendita, "*stabilisce, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice*";
- rilevato che nella presente procedura non risultano elementi per ritenere che la vendita con modalità telematiche possa risultare pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura;

**ORDINA**

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

**Lotto 1: (Si evidenzia che il bene è gravato da livello affrancabile alle condizioni indicate in perizia e comprende immobili abusivi e non sanabili)**

**prezzo base € 103.273,03**

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.

Ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista delegato;

visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.;

**NOMINA**

quale **delegato al compimento delle operazioni di vendita** ex art. 591 bis c.p.c., la dott.ssa ANNA DE MARCO

**DETERMINA**

in € 2.100,00 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 al momento della richiesta di pubblicità), delle spese per gestione della vendita telematica (pari a € 50 + iva per ciascun lotto per ciascuna vendita), delle spese (pari a € 60 + iva) da sostenere per l'attivazione delle credenziali per la piattaforma gestionale Genius Esecuzioni - sulla quale il professionista delegato dovrà operare per assolvere a tutte le attività legate al suo incarico, compresi i depositi sul PCT – 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, 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 estinzione della procedura ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c. ovvero per la dichiarazione di improseguibilità della stessa. 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 da Astalegale.net s.p.a. al momento del compimento delle formalità pubblicitarie.

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 istituto bancario, scelto tra quelli proponenti condizioni più favorevoli, un conto corrente intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del giudice.

#### **AUTORIZZA**

sin d'ora il professionista delegato a prelevare dal conto vincolato intestato alla procedura, senza ulteriore apposita autorizzazione del GE, ma previa specifica dichiarazione inserita nella distinta di prelievo e, comunque, fatto salvo rendiconto periodico, le somme di denaro occorrenti per il pagamento delle spese, indipendentemente dal loro valore, relative:

- alle fatture provenienti da Astalegale, Edicom, Astegiudiziarie, Genius esecuzioni;
- al pagamento del pvp;
- al compenso (pari ad € 150,00 oltre oneri come per legge) dell'esperto stimatore per la redazione dell'Ape;
- ai diritti e bolli per rilascio certificazioni ed attestazioni di cancelleria o da altri uffici pubblici (inclusi i certificati di destinazione urbanistica);
- alla restituzione della cauzione versata dal partecipante alla gara che non sia risultato aggiudicatario del bene, da eseguirsi mediante bonifico sullo stesso conto utilizzato per l'effettuazione di detto versamento.

Tutte le spese diverse da quelle elencate, ovvero eccedenti rispetto ai limiti fissati, necessitano di apposita istanza e relativa autorizzazione del GE. Dell'avvenuto pagamento il Professionista delegato renderà alla prima relazione periodica trimestrale successiva al pagamento stesso.

#### **AUTORIZZA**

il professionista delegato ad effettuare tre 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 secondo esperimento di vendita, operando la riduzione di ¼, e nello stesso modo opererà in caso di esito negativo del secondo esperimento di vendita;

### DISPONE

che il professionista delegato **arresti immediatamente** le operazioni di vendita e relazioni con sollecitudine a questo Giudice **laddove dovesse risultare omessa la tempestiva rinnovazione della trascrizione del pignoramento** (ipotesi in cui sarà dichiarata l'estinzione della procedura esecutiva e la cancellazione della trascrizione del pignoramento).

### 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 il professionista delegato depositi immediatamente, al momento della sua predisposizione, l'avviso di vendita;**

### DISPONE

che, in caso di esito infruttuoso dei tre esperimenti di vendita, da effettuare **entro e non oltre il termine di un anno** 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 sia divenuto uguale od inferiore ad € 15.000,00;

### DISPONE

- che il professionista delegato esamini il fascicolo informatico dell'esecuzione, e depositi il modello "prima relazione del custode" presente sul sito del Tribunale di Castrovillari, qualora non sia stato già redatto e depositato (tenendo, tuttavia, presente le preclusioni derivanti dall'emanazione dell'ordinanza di vendita);

- che il professionista **verifichi, sulla base della documentazione in atti, la corrispondenza tra il bene oggetto di pignoramento e quello oggetto della trascrizione del pignoramento e l'ultraventennalità dell'acquisto. Il professionista delegato provvederà altresì al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore precedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;**

- che il professionista accerti se siano stati effettuati gli incombeni *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. il professionista ne informerà questo giudice;

- che il delegato dia avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima;

- che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi 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;

- che relazioni al Giudice sulla permanenza o meno del titolo esecutivo nei confronti di tutti gli esecutati; sulla 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

### MODALITA' VENDITA TELEMATICA

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti almeno 5 giorni lavorativi prima della data della vendita indicata dal professionista delegato nell'avviso di vendita, esclusivamente in via telematica.

#### APERTURA DELLE BUSTE E GARA TELEMATICA

L'apertura delle buste telematiche avverrà nel giorno indicato dal professionista delegato.

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.

#### DURATA DELLA GARA

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' 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**.

#### SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE.

##### PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) ovvero tramite la funzione "Effettua un'offerta nel sito del Gestore vendita telematica" presente all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche. 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@giustiziacerit.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.

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

1. Offerta d'asta.
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. Dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
4. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche.
5. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il n. 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.
6. 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, il coniuge dell'aggiudicatario dovrà poi rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c., che dovrà essere allegata alla bozza del decreto di trasferimento).
7. 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.
8. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta

telematica il permesso di soggiorno in corso di validità.

9. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.

L'offerente dovrà inoltre provvedere al versamento dell'imposta di bollo di € 16,00, da allegare all'offerta tramite apposita funzione.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. 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.

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. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

#### 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 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.

#### ASSISTENZA

Per ricevere assistenza il professionista delegato potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto: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.

Per ricevere assistenza in ordine alla predisposizione dell'offerta telematica l'utente:

- potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto: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.

#### 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 o 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.

#### PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, Astalegale.net invierà

all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal presentatore/offrente che ha trasmesso l'offerta in via telematica, un invito a connettersi al portale <http://spazioaste.it> e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso da Astalegale.net a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.

### AGGIUDICAZIONE

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

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. 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.

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 48 ore 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.

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.

L'aggiudicatario dovrà, entro 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in cauzione) e un importo a titolo di fondo spese pari al 15% del prezzo di vendita. Si precisa che le somme versate saranno imputate dapprima alle spese e successivamente al residuo prezzo di vendita.

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

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 e delle spese di vendita.

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.

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nell'avviso di vendita sarà specificato:

- che le offerte di acquisto dovranno essere presentate secondo le modalità telematiche innanzi meglio descritte.
- che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è **al massimo di 120 giorni** dalla aggiudicazione.
- che l'offerta dovrà contenere:
  - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - 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'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente.
- che l'offerta presentata è irrevocabile.
- che 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 persone da nominare"; essi, in caso di aggiudicazione del lotto, dovranno perfezionarne l'acquisizione del diritto pignorato in capo al terzo dichiarando entro tre giorni dall'udienza di vendita ed innanzi al professionista delegato il nome dell'aggiudicatario definitivo, previo deposito del mandato ex art. 582, primo comma, c.p.c., ovvero presentandosi innanzi al medesimo professionista delegato con l'aggiudicatario affinché questi dichiarino espressamente di accettare la nomina; in caso avverso, l'aggiudicazione si perfezionerà in capo al procuratore legale. Non sono ammesse, invece, offerte a mezzo di mandatario munito di procura speciale.
- che in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 120 giorni dalla aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione. **Si precisa che 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.**
- 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.

- 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.
- che 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 il professionista delegato, in caso di deposito di istanze di assegnazione ai sensi del 588 c.p.c., dovrà immediatamente relazionare al GE.
- che, 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 il professionista delegato dovrà immediatamente relazionare al G.E.  
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.  
Una volta perfezionata l'aggiudicazione, ed intervenuto il versamento del saldo, il professionista dovrà immediatamente sottoporre al giudice dell'esecuzione la bozza del decreto di trasferimento, allegando tutta la documentazione necessaria per consentire la verifica della regolarità dell'aggiudicazione;
- 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, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.
- 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.
- che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **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. 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.

3. 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.

4. Inserimento sui **siti internet immobiliari del Gruppo Repubblica (Immobiliare.it, Entitribunali.it, Annunci.Repubblica.it)** e sui **principali portali immobiliari privati (Casa.it, Idealista.it, Bakeka.it, e relativi siti collegati)**.

5. Campagna pubblicitaria promossa tramite **social network (Facebook) attraverso la pagina appositamente creata da Astalegale.net dedicata alle vendite giudiziarie**.

6. Affissione del **cartello "Vendesì"** 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.

7. 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 provvederà a comunicare ogni volta (a mezzo fax o e-mail) l'avviso di vendita a tutte le parti costituite; la presente ordinanza di vendita sarà notificata al debitore esecutato al fine di evitare contestazioni.

L'avviso è altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

Il professionista delegato dovrà contattare la società **Astalegale.net Spa – Piazza Risorgimento, 1 VI strada 20841 Carate Brianza (MB) tel. 0039036290761 fax 0393309896 e-mail [procedure.castrovillari@astalegale.net](mailto:procedure.castrovillari@astalegale.net)** per l'inserimento dell'avviso sul portale delle vendite pubbliche e sui siti Internet indicati ai punti 2, 4 e 5, nonché per la pubblicazione di cui al punto 3.

#### **DISPONE**

- che il professionista delegato provveda:

- dopo il versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, senza ulteriore apposita autorizzazione del GE, 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 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.
- a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (osservando le indicazioni fornite da questo GE con circolare pubblicata sul sito del Tribunale) 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, trasmettendolo senza indugio a questo giudice, unitamente al fascicolo. Il Delegato unicamente alla bozza del DT, avrà cura di indicare:
  - la data della delega ricevuta, allegando la relativa ordinanza;
  - la data dei tentativi di vendita espletati, 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
- 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 incombenza, 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);
- a fissare al momento del deposito della bozza del decreto di trasferimento a fissare ai creditori un termine, non inferiore a trenta giorni e massimo di quaranta, per far pervenire presso il suo studio le dichiarazioni di credito e le note delle spese processuali sostenute;
- a depositare entro i successivi 5 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, istanza di liquidazione delle proprie competenze e delle spese legali del creditore precedente o del creditore che ha dato impulso alla procedura;
- a depositare entro 15 giorni dalla comunicazione del decreto di liquidazione, il progetto di distribuzione osservando le norme sulle cause di prelazione;
  - nel caso in cui non concorrano altri creditori con quello precedente, 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 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.  
Si specifica che nel primo rapporto riepilogativo il professionista dovrà specificare di aver verificato, tra l'altro:
  1. che la notifica del pignoramento si è perfezionata;
  2. che il bene pignorato è esattamente individuabile dalla lettura dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione e che il debitore esecutato è titolare del diritto pignorato in forza di titolo di acquisto trascritto in suo favore;
  3. 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);
  4. che il creditore precedente è munito di valido titolo esecutivo;

5. che i creditori iscritti hanno ricevuto l'avviso di cui all'art. 498 c.p.c.;
6. che sono stati esattamente individuati i comproprietari;
7. 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;
8. la completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 C.p.c.;
9. che non sussistono vincoli opponibili all'acquirente diversi da quelli indicati nella relazione di stima;

Manda alla Cancelleria per la comunicazione alle parti e al professionista delegato.  
Castrovillari, 06/07/2021

Il Giudice dell'esecuzione  
*Giuliana Gaudiano*