

31/10/2025

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 30/2025 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giuliana Gaudiano
Professionista delegato Avv. Giusy Bagli

**“CONTROLLI POST ORDINANZA DI VENDITA” E ISTANZA AL GE
DI MODIFICA/INTEGRAZIONE ORDINANZA DI VENDITA”**

La sottoscritta Avv. Giusy Bagli, nominata custode giudiziario con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Giuliana Gaudiano del 24.03.2025 e professionista delegato alla vendita con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Giuliana Gaudiano del 27.10.2025, nella procedura esecutiva n. 30/2025 RGE, del Tribunale di Castrovillari,

, a

seguito delle verifiche post ordinanza di vendita,

RELAZIONE CHE

la procedura esecutiva in oggetto è una PROCEDURA CARTABIA: la notifica del pignoramento si è perfezionata dopo il 28.02.2023;

1. sulla base della documentazione in atti, vi è la corrispondenza tra i beni oggetto di pignoramento e quelli oggetto della trascrizione del pignoramento;
2. dalla documentazione depositata dal creditore procedente *ex art. 567 c.p.c.*, ovvero dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, risulta che vi è continuità di trascrizioni di idonei atti di acquisto, in base a quanto previsto dalla sentenza della Cassazione 15597/2019;
3. il pignoramento non riguarda degli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e che non sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, come risulta dalla comunicazione del CTU Arch. Mario Mondilla che si allega (*All. I*);
4. dalla perizia di stima non si rileva il carattere abusivo e non sanabile degli immobili, in base a quanto previsto dalla sentenza della Cassazione 11 ottobre 2013 n. 23140;
5. non vi è alcuna ipotesi di sospensione *ex lege* o per provvedimento di altro Giudice che interessa la presente esecuzione immobiliare;
6. nella presente procedura **non si verifica l'ipotesi prevista dalla sentenza della Cassazione a S.U. n. 9479/2023,**

non è azionato dal creditore pignorante 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. 206/2005 (Codice del Consumo);

7. dalla visione della documentazione in atti, non risultano altri creditori che hanno un diritto di prelazione sui beni pignorati ex art. 498 c.p.c.;
8. **risulta necessario integrare o modificare la descrizione dei beni contenuta nell'ordinanza di delega, ovvero è necessario modificare il "secondo sub" relativo alla Cantina, indicando Foglio 28, particella 104, sub. 11 al posto di sub 3. A tal riguardo, si precisa che per refuso/errore di battitura il CTU Arch. M. Mondilla nella propria perizia a pagina 2 indicava che il Locale Cantina è identificato catastalmente al Foglio 28, particella 104, sub. 3 precisando poi a pagina 11 che il sub. corretto è il n. 11, come risulta dalla comunicazione del CTU Arch. Mario Mondilla che si allega (All. 2) e dalla lettura dell'atto di pignoramento e della documentazione in atti;**
9. la notifica del pignoramento si è perfezionata;
10. i debitori hanno ricevuto la comunicazione dell'ordinanza di fissazione dell'udienza di cui all'art. 569, comma primo, c.p.c., da parte della cancelleria in data 24.03.2025; da parte del custode in data 11.04.2025 a mezzo racc. a/r e in data 12.12.2024, data del sopralluogo e comunicazione del creditore precedente effettuata a mezzo UNEP del Tribunale di Castrovillari, in data 24.04.2025

depositata in data

17.06.2025 presso la Cancelleria;

11.

12. non sussistono vincoli opponibili all'acquirente diversi da quelli indicati nella relazione di stima;

13.

14. nel caso di specie l'ordinanza non è stata emessa nell'ambito di giudizio di divisione.

Tutto ciò relazionato, la scrivente, relativamente a quanto specificato al punto 8,

CHIEDE

alla S.V. Ill.ma di voler integrare/modificare la descrizione dei beni contenuta



**nell'ordinanza di vendita nella parte relativa al Locale Cantina identificato
catastalmente al Foglio 28, Particella 104, sub.11.**

Si rimette, pertanto alla decisione della S.V. Ill.ma.

Si allega:

1. Comunicazione del CTU del 16.09.2025;
2. Comunicazione del CTU del 29.10.2025.
3. Con osservanza.

Castrovillari, 31.10.2025

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Giusy Bagli



ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

Io sottoscritta Avv. Giusy Bagli, C.F. BGLGSY86S56C349N, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Avvocati di Castrovillari, nella mia qualità di custode e amministratore dei beni e di professionista delegato alla vendita, nella procedura esecutiva n. 30/2025 RGE, del Tribunale di Castrovillari - Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Giuliana Gaudiano,

ATTESTO

“sotto la mia responsabilità, di aver presentato la presente relazione e contestuale istanza nel rispetto delle linee-guida pubblicate dai Giudici dell'Esecuzione del Tribunale di Castrovillari in data 06.08.2020, 19.04.2021 e 28.03.2025”.

Essa consta di n. 3 pagine, esclusa la presente.

Castrovillari, 31.10.2025

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Giusy Bagli