



TRIBUNALE DI COSENZA

- sezione prima -

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Proc. nr. 205/2011 RGEI

Il Giudice dell'esecuzione dr.ssa Francesca Goggiamani ,
letta la nota del professionista delegato relativo agli esiti negativi della vendita;
considerata la gravissima stasi del mercato immobiliare e le caratteristiche del bene;
ritenute sussistenti possibilità di vendita del bene con prezzo ribassato;

AUTORIZZA

il delegato all'esperimento di un ulteriore vendita senza incanto (secondo le disposizioni di cui al d.l. n. 83/2015 per come convertito dalla l. n. 132/2015) al prezzo ribassato del 15% rispetto all'ultima base d'asta.

Si precisa che se l'ordinanza di delega è già stata emessa tenendo conto della novella il delegato provvederà nei termini ivi indicati, ove la delega fosse stata emessa anteriormente alla riforma il delegato provvederà alla vendita secondo le indicazioni della nuova ordinanza di delega disponibile in cancelleria o sul sito del Tribunale (nella sezione procedure esecutive – sottosezione “circolari ed avvisi”)

Liquida in favore del delegato nuovo fondo spese di € 600,00 che pone a carico del creditore procedente.

Si comunichi al delegato ed alle parti costituite

Cosenza, 08/07/2017

Il Giudice dell'esecuzione
Francesca Goggiamani





TRIBUNALE DI COSENZA

Il Giudice dell'esecuzione,
letti gli atti ed i documenti;
riscontrata la regolarità del titolo esecutivo, del precetto e del pignoramento, e verificato che sono stati eseguiti gli incombeni di legge nel rispetto dei termini;
sentite le parti;
visti gli artt. 569, 576 e 591 *bis* c.p.c.;

DISPONE

la vendita dell'immobile
pignorato meglio identificato nella relazione di stima dell'esperto;
valutate le caratteristiche dei beni oggetto della procedura esecutiva e ritenuto opportuno disporre la vendita del bene sottoindicato con delega al professionista *ex art.* 591 *bis* c.p.c.;

sentite le parti;

DELEGA

per le operazioni di vendita, con studio in
..... alla via n.;

determina, ai sensi del DM 227/2015, in €. 1000 il fondo spese che il creditore
dovrà versare al delegato - a pena di improcedibilità - entro 60 giorni dalla data odierna. Si riserva di
disporre il versamento di ulteriori anticipi ad istanza del professionista delegato.

Ove insorgano materiali difficoltà nell'effettivo versamento, entro il suddetto termine il creditore
dovrà, in ogni caso, specificare al delegato le ragioni del ritardo. Dispone che in caso di mancato
versamento nei termini il delegato informi il giudice che dichiarerà la improcedibilità dell'esecuzione

Il delegato senza indugio provvederà ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel
fascicolo dell'esecuzione, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale.

FISSA

Al professionista i seguenti termini:

- senza indugio il delegato provvederà ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale.;
- fisserà un termine non inferiore a 150 giorni e non superiore a 180 giorni dal ricevimento del fondo spese per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati (eguali termini varranno per le eventuali successive pubblicazioni con decorrenza dalla ultima pubblicazione effettuata);

- il termine del giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente per la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;
 - termine di giorni 180 dalla data dell'aggiudicazione per la restituzione del fascicolo unitamente al deposito del progetto di distribuzione;
 - termine di giorni 15 per la restituzione del fascicolo in ipotesi di infruttuoso esperimento del tentativo di vendita, con l'illustrazione dei motivi per cui si ritiene la vendita è andata deserta e la precisazione se siano o meno avvenuti contatti per la visione dell'immobile.
- Dispone che, ove i termini predetti non vengano rispettati ed in ogni caso decorsi 18 mesi dalla data del presente provvedimento, il fascicolo venga comunque restituito a questo Giudice per le determinazioni di competenza, con esplicazione delle ragioni per cui la delega non ha raggiunto il suo fine.

DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate.

Attività preliminari

il delegato provvederà preliminarmente:

- a verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione nonché l'avvenuta effettuazione degli avvisi di cui all'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;
- ad acquisire il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;
- a determinare il valore dell'immobile, avvalendosi della relazione dell'esperto;
- a redigere l'avviso di vendita contenente le seguenti indicazioni:
 - a) numero di ruolo della procedura;
 - b) natura dell'immobile oggetto della vendita e cioè il Comune di cui si trova, i beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita, i dati catastali, tre almeno dei suoi confini;
 - c) prezzo base dell'immobile come sopra determinato, la misura non superiore al quarto di ribasso offribile rispetto al prezzo base (cd. prezzo minimo), l'aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;
 - d) indicazione del sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome il recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore;
 - e) precisazione del numero di lotti;

- f) il termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.; le modalità dell'offerta; il luogo di presentazione delle offerte stabilito dal giudice, le modalità di prestazione della cauzione e l'ammontare della stessa; il luogo, la data e l'ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti; la disciplina generale della gara successiva alle offerte. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 100,00 per gli immobili valutati fino a € 5.000,00, 1.000,00 per gli immobili valutati da € 5.000,00 a € 50.000,00; € 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a € 50.000,00.
- g) la misura minima dell'aumento da apportare alle offerte che verrà così stabilito: sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 100,00 per gli immobili valutati fino a € 5.000,00, 1.000,00 per gli immobili valutati da € 5.000,00 a € 50.000,00; € 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a € 50.000,00.
- h) l'ammontare della cauzione in misura almeno pari al decimo del prezzo offerto e il termine entro il quale tale ammontare deve essere prestato dagli offerenti;
- i) il termine, non superiore a quanto nel prosieguo precisato dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo deve essere depositato e le modalità del deposito;
- l) l'avvertimento che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il DM 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;
- m) la precisazione che al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria (articolo 576 c.p.c.);
- n) la specificazione che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione ovvero a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega (articolo 591 bis terzo comma).

Nell'avviso dovrà essere ancora:

- indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'articolo 46 del citato testo unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, primo comma del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, quinto comma, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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;
- indicato 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; che, 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;
- precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 1985, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
 - che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
 - che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
 - che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
 - che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it;

Il predetto avviso dovrà essere trasmesso alla Cancelleria del Tribunale per l'inserimento nel fascicolo d'ufficio.

Disciplina della vendita senza incanto

(modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

- 1) nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista entro le ore 12 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;
- 2) l'offerta dovrà contenere:
 - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il 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 in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita (prezzo base con massimo ribasso di $\frac{1}{4}$), a pena di inefficacia;
 - d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza questa che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della migliore offerta per l'applicazione del disposto dell'art 573 cpc in caso di gara tra gli offerenti;
 - e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- 3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine) si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio

l'acquisto degli altri; qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;

- 4) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato con specificazione del numero della procedura esecutiva per un importo almeno pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza dall'aggiudicazione; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
 - 5) 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 compaia il giorno fissato per la vendita;
 - 6) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;
 - 7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 9, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso lo studio del delegato di assegni circolari non trasferibili, intestati al delegato stesso;
 - 8) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura - risultanti dall'apposita nota riepilogativa redatta dall'istituto nel termine per il versamento del residuo prezzo -, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
 - 9) in caso di mancato versamento del saldo prezzo (o di una rata ove il giudice abbia autorizzato per giustificati motivi il pagamento rateale) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
 - 10) l'esame delle offerte verrà effettuato nello studio del professionista e le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita
- In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta (cd. Prezzo minimo) si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, ma qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. (in quanto

più conveniente);

In caso di pluralità di offerte si inviteranno gli offerenti a fare una gara sull'offerta più alta:

- se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore), salvo che la migliore offerta sia inferiore al prezzo base e sia stata fatta istanza di assegnazione, in tal caso, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;

- se gli offerenti non aderiscono alla gara (non rilanciando), bisogna distinguere le seguenti ipotesi:

(a) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al prezzo base e sia stata fatta istanza di assegnazione, in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;

(b) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo base e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

Se, tuttavia, sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima o ancora se il prezzo offerto all'esito della predetta gara è inferiore al prezzo base, il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione

11) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

12) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

14) 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.

Disciplina della pubblicità delle vendite

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante :

TRAMITE la EDISERVICE s.r.l. il delegato provvederà alle pubblicità dei successivi punti 1, 2, 3. A tal fine il delegato invierà almeno 10 gg. lavorativi liberi prima del termine stabilito per la pubblicazione, a tale società:

-) ordinanza di delega, -) avviso di vendita, -) ctu, con foto e planimetrie, per posta o fax o formato elettronico ai seguenti recapiti, via San Donà, 28/b- 30174 Mestre (Venezia)- tel.041-5369911; FAX 041-5351923; E.MAIL info.cosenza@ediservicesrl.it. È fatta salva la facoltà per il delegato di effettuare gli adempimenti pubblicitari per il tramite di aziende che forniscano i medesimi servizi pubblicitari ad un costo più conveniente:

1) pubblicazione in un termine non inferiore a centoventi prima della data fissata per la vendita senza incanto una sola volta su "il Quotidiano del Sud" (nell'apposito spazio pubblicitario periodico riservato alle vendite giudiziarie nella giornata della domenica) e sulla Rivista delle Aste Giudiziarie, di un estratto dell'annuncio, che verrà in linea di massima contenuto in due "moduli tipografici" (corrispondenti a 50/60 parole) contenente le seguenti informazioni:

- a. numero di ruolo della procedura;
- b. nome del Giudice dell'esecuzione e del professionista delegato;
- c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
- d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- j. ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto e del rilancio minimo in caso di gara;
- k. termine per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto;
- l. data, luogo ed ora fissata per la vendita senza incanto;
- m. orario di apertura delle buste;
- q. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono - Studio del professionista delegato - Sito internet)
- r. indicazione del numero verde di call center 800630663 ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita nonché sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia.

2) pubblicazione dell'avviso con le suddette indicazioni, copia della presente ordinanza di vendita, nonché della relazione di stima e di almeno cinque delle fotografie alla stessa allegate (due raffiguranti l'esterno del bene e tre raffiguranti l'interno) almeno quattro mesi prima e fino al giorno

della vendita sul sito internet- www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it;

3) diffusione – almeno 120 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto – tramite il servizio di Postal Target prestato da Ediservice S.r.l. di un avviso di vendita recante le informazioni di cui al precedente punto 2), nonché le foto dell'immobile; Il delegato dovrà inoltre applicare nelle vicinanze del portone di ingresso allo stabile condominiale o all'ingresso del terreno (o nella sua parte più visibile dai terzi) un cartello "VENDESI" recante una sommaria descrizione dell'immobile e il suo recapito telefonico.

ULTERIORI ADEMPIMENTI

- Il professionista delegato provvederà oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 *bis* c.p.c.:
- alla ricezione delle buste contenenti le offerte di vendita senza incanto;
 - alla ricezione delle cauzioni per la partecipazione all'asta ai sensi dell'art. 580 c.p.c., da versarsi con assegno circolare intestato allo stesso professionista con specificazione del numero della procedura esecutiva nella misura indicata nell'avviso di vendita;
 - alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, secondo comma, c.p.c.;
 - a dichiarare l'inefficacia e l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in ordinanza;
 - a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
 - a provvedere sull'eventuale istanza di assegnazione di cui all'art. 589 c.p.c., ai sensi dell'art. 590 c.p.c.;
 - a comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il DM 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario;
 - a predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al giudice dell'esecuzione unitamente fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;
 - alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a 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 pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;

– a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione, delle spese per il trasferimento della proprietà e delle somme versate dall'aggiudicatario su apposito libretto bancario intestato alla procedura;

– a fissare un secondo esperimento di vendita senza incanto, nel caso in cui il primo procedimento dovesse avere esito negativo e non pervenissero istanze di assegnazione, riducendo, previa consultazione con il sottoscritto Giudice, il prezzo base e provvedendo alla redazione di nuovi avvisi di vendita recanti le indicazioni sopra enunciate, alla loro notificazione ed alla effettuazione della pubblicità ordinaria e straordinaria degli avvisi di vendita medesimi.

Si precisa in proposito che nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, si esclude a monte la sussistenza di elementi per risolvere in termini positivi la valutazione di cui all'art. 503 comma 2 c.p.c., in quanto non si ritiene che, mediante la modalità di vendita con incanto applicata alla presente procedura e tenuto conto delle caratteristiche del compendio pignorato, sia probabile che la vendita possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.

– ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e secondo comma c.p.c.;

– alla formazione del progetto di distribuzione, previo compimento delle formalità previste dall'art. 591 *bis* n. 5 c.p.c. e previa acquisizione – dal creditore procedente e dai creditori intervenuti – dei conteggi aggiornati dei crediti e di nota delle spese nonché previa acquisizione del provvedimento del giudice dell'esecuzione di liquidazione del proprio compenso, determinato ai sensi del DM 227/2015;

– al deposito del progetto in cancelleria corredato della nota dettagliata delle spese (anche già prelevate) e onorari, per la liquidazione, e delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori.

Si precisa ancora che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto, o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a 15 giorni prima dell'incanto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto.

CUSTODIA

Il Giudice dell'esecuzione

rilevato quanto alla CUSTODIA

che si è già provveduto alla nomina di un custode diverso dal debitore con provvedimento adottato prima della presente udienza (*ovvero* che risulta, per la particolare natura dei beni pignorati, che la custodia non abbia utilità, in quanto);

conferma

il custode già nominato (*ovvero* conferma il debitore nella custodia del bene pignorato);

ovvero

che il debitore è custode *ex lege* del bene pignorato e non è stato ancora sostituito;

che con il presente provvedimento la vendita è stata delegata al professionista *ex art. 591 bis c.p.c.*;

che non sono emersi elementi che facciano ritenere non utile la sostituzione, consentendo piuttosto

la nomina di un custode diverso dal debitore una migliore gestione ed amministrazione del compendio pignorato ed un più agevole accesso da parte di eventuali interessati all'acquisto;

DISPONE

la sostituzione del debitore nella custodia dell'immobile pignorato e designa quale nuovo custode il professionista delegato;

dispone che il custode, provveda a:

- 1) notificare il presente provvedimento al domicilio del debitore esecutato;
- 2) effettuare nel più breve tempo possibile il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento redigendo, ove il comportamento del debitore o del terzo che occupa l'immobile lo rendano necessario, apposito verbale di immissione in possesso e segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, terzo comma, c.p.c. (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);
- 3) a dare comunicazione della data fissata per il primo accesso esclusivamente al debitore esecutato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno anche se l'unità sia occupata da soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva ed invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni; al momento dell'accesso il custode dovrà rendere edotto l'occupante: 1) della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata; 2) che se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento

- ai sopralluoghi dell'esperto estimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso;
- 4) provvedere alla amministrazione dei beni;
 - 5) provvedere a versare le somme incassate in virtù dell'espletamento del presente incarico su c/c o libretto di deposito vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione;
 - 6) dare immediata comunicazione delle propria nomina agli eventuali occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato;
 - 7) riscuotere i canoni di locazione e le indennità per occupazione non opponibile; versare senza ritardo le somme percepite direttamente sul libretto di cui al precedente punto 5); segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità;
 - 8) segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;
 - 9) segnalare ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone *ex art. 2923, 3° comma c.c.*;
 - 10) qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile; partecipare alle assemblee condominiali eventualmente convocate; il custode inviterà l'amministrazione condominiale a far pervenire presso il suo studio copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché, di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio;
 - 11) adoperarsi, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un suo delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese per la procedura), affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura precisando, ove richiesto, gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, 2° comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, segnalando al giudice eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
 - 12) successivamente all'aggiudicazione e salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esenti, provvedere ad intimare il rilascio dell'immobile all'occupante occupante senza titolo;
 - 13) rendere trimestralmente a norma dell'art. 593 c.p.c. il conto della sua gestione evidenziando

analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; c) le poste attive e quelle passive; d) le attività compiute; e) le istanze proposte; f) sommariamente, i provvedimenti ottenuti; copia di ogni rendiconto dovrà essere inviata a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, alle parti (creditori pignorante ed intervenuti, debitori e comproprietari) che ne abbiano fatto richiesta;

14) salvaguardare i diritti dei comproprietari nell'ipotesi di custodia avente ad oggetto solo parte del bene in comunione; il custode, in particolare, si immetterà nel possesso limitatamente alla sola quota, provvederà alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura, organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile.

FISSA

altresì termine di giorni 30 al creditore procedente o ad altro creditore munito di titolo esecutivo per la notifica della presente ordinanza ai creditori iscritti non comparsi, all'esecutato ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario *ex art. 602 e ss. c.p.c.*

DISPONE

CHE l'ausiliario presenti l'istanza di liquidazione facendo uso dell'apposito modello **modello excell** pubblicato sul sito del tribunale di cosenza (www.tribunaledicosenza.it) nel box dedicato alle procedure esecutive – moduli per i professionisti

DISPONE

che la cancelleria dia comunicazione della presente ordinanza al professionista delegato

Il Giudice dell'esecuzione