R.G. 3/20 Esecuz. Immob.

Tribunale Ordinario di Cosenza
Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione,
-Visti gli atti
-vista l'istanza di vendita depositata in atti;
vista la perizia di stima del compendio pignorato, a firma dell'arch./ing. ;
- ravvisati i presupposti per poter procedere a delegare le operazioni di vendita del compendio pignorato all'avv. **….,** già nominato custode;
- ritenuto opportuno, tenuto conto del prot. n. 22/2021 del Presidente di Sezione (I civile) del 30.11.2021 giusta delega del Presidente di Tribunale di disciplina dell'affidamento a rotazione degli incarichi di gestione delle vendite, con effettuazione della pubblicità congiunta:
- ritenuto dover affidare la gestione della vendita relativa alla presente procedura al gestore Aste Giudiziarie in Linea, scelto a rotazione tra i gestori;
- ritenuto di assegnare i servizi di pubblicità in affiancamento a tutti e quattro i gestori collaboranti con l'Ufficio (Asta Legale.net, Aste Giudiziarie in Linea, Edicom, Zucchetti Software Giuridico);
- ritenuto, al fine di assicurare il compimento del primo ciclo di quattro tentativi di vendita, disporre il versamento dell'importo di € 3.200,00 complessivi, importo che verrà versato sul C/C che il delegato intesterà a nome procedura e rispetto al quale viene autorizzato a trattenere € 500 oltre oneri quale acconto sul proprio compenso, in qualità di delegato, destinando il residuo al compimento del ciclo di quattro esperimenti di vendita secondo i seguenti costi (giusta provvedimento Presidente di Sezione del 30.11.2021):

P.Q.M.

Dispone la delega delle operazioni di vendita del compendio individuato nella delega allegata:
- nominando quale delegato alla vendita l'avv**. Marilena Ricchiuti**
- affidando la gestione della vendita relativa alla presente procedura al gestore **sopra indicato** scelto a rotazione tra i quattro gestori collaboranti con il Tribunale;
- affidando la pubblicità in affiancamento ai quattro gestori (Asta Legale.net, Aste Giudiziarie in Linea, Edicom, Zucchetti Software Giuridico (in attuazione del prot. n.22/2021 del Presidente di Sezione (I civile) del 30.11.2021)
Autorizza la vendita del compendio staggito come descritto in perizia
Dispone fin d'ora che il delegato provveda ad aprire prima possibile conto corrente intestato alla procedura esecutiva e a notiziare il creditore procedente della propria nomina e della necessità di versare sul conto corrente acceso, tramite bonifico bancario o assegno consegnato al delegato (con indicazione espressa delle modalità di versamento), l'ammontare di € 2.600,00 (anche eventualmente in due tranches, la seconda a distanza di non oltre 6 mesi dalla prima).
Dispone in particolare che il delegato provveda a richiedere il versamento di complessivi € 2.600,00 come indicato in parte motiva, così finalizzati:
• pagamento PVP € 100 a lotto per esperimento di vendita (complessivamente € 300,00);
• pagamento vendita telematica € 115,00 + IVA a lotto;
• pagamento servizio di pubblicità euro 70,00 + IVA a procedura per fornitura, indipendentemente dal numero di lotti e per ogni tentativo di vendita (complessivamente 210,00 + IVA x quattro gestori e dunque € 1.100,00 approssimativamente);

- € 500,00 oltre oneri quale acconto sul compenso per l'attività di delega.

Il residuo, pari a circa 100-150 € (in base al regime del professionista) per fondo spese e gestione conto.
Fissa termine finale per l'esperimento del terzo esperimento di vendita alla data del (dodici mesi dall'emissione della presente ordinanza).
Allega delega delle operazioni di vendita, da ritenersi integrata dalle previsioni suindicate, prevalenti rispetto al provvedimento allegato ove in contrasto.
Manda alla cancelleria per la comunicazione alle parti costituite ed al professionista delegato.
Cosenza, 16.10.23

Il G.E.
Dott. Giuseppe Sicilia

Il giudice dell'esecuzione

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al delegato sopra indicato

DISPONE

Che il professionista delegato entro il termine di 5 giorni dalla comunicazione della nomina (qualora non già presente in udienza), o dall'udienza (se già eventualmente presente nella qualità di custode):
- Apra presso istituto di credito di propria fiducia un c/c (con eventualmente anche –ove possibile e nell'interesse del professionista- operatività on line, cd. home banking e senza vincolo all'autorizzazione del GE) intestato a "Trib. CS - Proc. n. ……/…… R.G.E.I(+cognome del delegato), con mandato ad operare al Delegato stesso;
- Comunichi, nello stesso termine, al creditore procedente via PEC e con ogni altro mezzo utile ad assicurare la più rapida conoscenza, la sua nomina e –allegando la presente ordinanza- lo inviti a versare sul conto corrente acceso, tramite bonifico bancario o assegno consegnato al delegato (con indicazione espressa delle modalità di versamento), l'ammontare indicato, pari a € 2.600,00 complessivi (trattandosi di un lotto), di cui:
- € 500 oltre oneri quale acconto sul proprio compenso, quale delegato;
- € 2.100,00 da destinarsi per il compimento dei primi tre esperimenti di vendita, tenuto conto della presenza di un unico lotto, e precisamente volti alla copertura delle seguenti spese:
a) € 115 + IVA (costo vendita) – per ogni lotto per ogni tentativo di vendita;
b) € 100 per pagamento su PVP, per ogni lotto per ogni tentativo di vendita (complessivamente € 400,00);
c) € 70,00 + IVA (costo pubblicità) per ogni richiesta di pubblicità a procedura, indipendentemente dal numero di lotti e per ogni tentativo di vendita: costo per ogni singolo gestore (complessivamente 210,00 + IVA x quattro gestori e dunque € 1.100,00 approssimativamente);
-il residuo, pari a circa 100-150 € (in base al regime del professionista) per fondo spese e gestione conto;
depositi, sempre nel termine di 5 giorni (dal ricevimento della comunicazione della nomina, o dall'udienza se essa è avvenuta in udienza e in sua presenza), formale istanza di accettazione della carica allegando alla stessa copia del contratto di conto corrente intestato alla procedura e acceso secondo le indicazioni sopra riportate nonché copia della comunicazione inviata al creditore procedente per il versamento del fondo spese.
L'importo del fondo spese potrà essere successivamente aumentato di € 600 qualora il delegato dovesse segnalare l'opportunità che venga disposta anche la pubblicità tramite quotidiani.
Le somme sopra richiamate e richieste dal delegato al creditore procedente dovranno essere corrisposte da quest'ultimo al delegato entro 30 giorni dalla sua richiesta.
In caso di mancato versamento il delegato dovrà inviare un sollecito assegnando un ulteriore e perentorio termine di 15 giorni per il versamento del fondo spese decorso il quale non sarà più possibile accettare il versamento.

Nell'ipotesi in cui vi siano creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo e il procedente non corrisponda il fondo spese nel termine suddetto, il professionista delegato richiederà il pagamento di detto fondo ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, affinché possano surrogarsi (in solido) al procedente nelle attività di impulso dell'esecuzione, inviando loro specifica richiesta, assegnando loro termine di 25 giorni per provvedere al versamento e specificando espressamente le modalità di versamento. A ciascuno creditore munito di titolo esecutivo sarà inviata richiesta del pagamento dell'intero fondo spese e sarà cura del delegato provvedere ai rimborsi pro quota qualora più creditori adempiano al versamento richiesto.
Diversamente troverà applicazione il disposto di cui all'art. 631 bis c.p.c. qualora il professionista delegato non potrà provvedere ad effettuare la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche entro 90 giorni dalla comunicazione al creditore procedente.
In ogni caso –anche qualora venga versato nei termini solo l'importo funzionale alla pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche ma non il restante ammontare sopra richiamato per provvedere alla pubblicità e al complesso delle operazioni di vendita-, il professionista delegato provvederà senz'altro ad apposita informativa al G.E. in ordine all'eventuale dichiarazione di improcedibilità dell'esecuzione, salvo sussistano eccezionali ragioni di scusabilità documentate al delegato e che devono essere oggetto di previa valutazione e parere da parte del medesimo.
In tutti gli altri casi il mancato versamento entro i detti termini da parte di alcuno dei creditori comporterà per il professionista delegato la richiesta di valutazione al G.E. (con denominazione del file "determinazioni per improcedibilità procedura per mancato versamento fondo iniziale", al fine di consentire al G.E. una più rapida individuazione della questione senza dover aprire l'istanza), il quale potrà determinare anche l'improcedibilità della procedura
In ogni ipotesi in cui il creditore tenuto al pagamento non ottemperi, il professionista delegato notizierà il Giudice con breve nota; trovano applicazione medesime disposizioni e gli stessi termini previsti a carico del creditore procedente, fatta eccezione per la decorrenza di essi, che tenga conto dei 30 giorni aggiuntivi concessi al creditore intervenuto, come sopra evidenziato.

ONERA

il professionista delegato, in caso di esaurimento del fondo spese, a provvedere a segnalare al giudice dell'esecuzione tale circostanza nel termine di giorni 30 depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti per la continuazione delle attività di vendita.

PONE

gli oneri economici necessari alla ulteriore pubblicità ed alle ulteriori spese di procedura, qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della stessa, a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme -tramite fondo intestato alla procedura- agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che, in tal caso, sarà valutata l'eventuale improcedibilità dell'esecuzione.

RICORDA

che ogni tipo di comportamento non collaborativo da parte dei creditori, e tale da arrecare danno allo svolgimento celere della procedura, qualora segnalato dal professionista delegato sarà oggetto di valutazione da parte del G.E., anche in ordine alla valutazione della presenza di presupposti da cui desumere l'eventuale assenza de facto di volontà alla prosecuzione della procedura esecutiva ex artt. 629 e 630 c.pc.

ORDINA

al custode -qualora sia già nominato, o diversamente alla cancelleria- di trasmettere copia del presente provvedimento al delegato non appena risulterà scaricato dalla cancelleria in via telematica; il professionista delegato a sua volta provvederà in ogni caso entro 3 giorni a trasmettere comunicazione della delega ricevuta anche via fax o via mail (salvo che la delega nei suoi confronti sia stata disposta in udienza ed alla sua presenza in qualità di custode, con certezza quindi dell'avvenuta conoscenza della conferita delega).

PRECISA

che la rinuncia del delegato non specificamente giustificata con documentazione scritta verrà valutata dal Giudice come mancanza di interesse a rivestire l'incarico di professionista delegato per altri incarichi futuri

FISSA

Innanzi al delegato la vendita con modalità sincrona mista del compendio pignorato, identificato come in perizia allegata

DISPONE

Che in caso di mancata vendita entro 12 mesi dall'emissione dell'ordinanza, nonostante l'espletamento di tre successive tornate di vendite sincrone miste a prezzo progressivamente ribassato fino al limite di un quarto, il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice affinché decida sul prosieguo della procedura, anche in ordine all'eventuale dimezzamento del prezzo ai sensi dell'art. 591, 2° co., primo periodo, cpc;

in caso di vendita, il professionista Delegato trasmetta a questo giudice il fascicolo entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, unitamente al progetto di distribuzione;

--DISPOSIZIONI SULLA FASE ANTECEDENTE ALLA VENDITA E CONTENUTO MINIMO DELL'AVVISO DI VENDITA--

DISPONE

che il professionista delegato provveda:

1) 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 e/o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto nominato 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;

2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della loro regolarità edilizia ed urbanistica ai sensi della vigente normativa, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 30 D. Lgs. 380/2001, nonché delle notizie di cui agli artt. 46 del predetto D. Lgs. 380/2001 e 40 L. 47/85;

3) ad aprire, nei 5 giorni successivi la nomina, un conto corrente intestato alla procedura qualora non sia già stato aperto dallo stesso in qualità di custode e a gestire quindi sullo stesso conto tutte le operazioni delegate

4) a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e delle istruzioni qui di seguito impartite e a fissare il primo esperimento di vendita in un lasso di tempo non superiore a 80 giorni dal pagamento da parte del creditore procedente dell'anticipo disposto, possibilmente nel giorno successivo alla scadenza dei termini per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati e:

- prendendo a base il valore dell'immobile, come determinato nel più recente avviso di vendita o, se si tratta di prima vendita, come determinato a norma dell'art. 568, comma 1, c.p.c., nonché l'eventuale ripartizione in lotti, secondo la relazione dell'esperto;
- individuando l'importo dell'offerta minima nel 75% del predetto valore;
- comunicando l'avviso di vendita ai creditori costituiti nonché ai creditori iscritti non intervenuti almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto;

5) all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con il presente provvedimento), autorizzando sin da ora il professionista delegato - senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione - a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti (così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura sostenuta) dovranno essere intestate a nome del creditore che ha versato i relativi fondi. Nel caso in cui il creditore procedente

sia ammesso al patrocinio a carico dello stato, non vi siano creditori intervenuti e il conto corrente della procedura non sia capiente, le spese di pubblicità (assistite da privilegio ai sensi dell'art. 2770 c.c.) saranno addebitate alla procedura solo all'esito del versamento del saldo del prezzo o poste a carico dello Stato per l'ipotesi di chiusura del processo prima della fase di distribuzione; 6) alla ricezione delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571 ultimo comma c.p.c.), le quali dovranno essere depositate nello studio del professionista, o eccezionalmente in altro luogo di domicilio eletto dallo stesso;
7) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti nel corso dell'udienza fissata e alla presenza degli offerenti con le modalità infra meglio precisate;
8) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
9) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi alla normativa vigente e a quanto disposto nella presente ordinanza;
10) a svolgere attività di relazione e rendicontazione al G.E:
- entro novanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, con il deposito di un rapporto riepilogativo iniziale dell'avvenuto versamento dell'importo richiesto sul C/C e delle attività svolte.
- al compimento del secondo esperimento di vendita, e comunque entro l'anno dall'avvenuta delega, con un rapporto riepilogativo dell'attività svolta;
- a seguito del quarto esperimento di vendita rimasto infruttuoso, con un rapporto riepilogativo sullo stato della procedura e di rimessione degli atti al G.E. come infra dettagliatamente indicato;
- con un rapporto riepilogativo, con le medesime modalità, a conclusione degli eventuali ulteriori cicli di vendita o comunque anche prima qualora lo ritenga opportuno;
Tutti i rapporti riepilogativi devono essere depositati nelle forme e avere il contenuto indicati nel comma 9 septies del suddetto art. 16 bis (deposito nel PCT) e devono contenere anche rendiconto contabile dettagliato degli acconti percepiti e delle spese

DISPONE

che il professionista delegato provveda a richiamare le seguenti condizioni di vendita:
A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che dovrà intendersi per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiameranno nell'avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). 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. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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.
B) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite -.
C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
Il professionista delegato avvisa che, in ogni caso, le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta –effettuando fin d'ora le opzioni di legge per il relativo

assoggettamento-, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi, nella misura dal medesimo indicato nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario; il delegato preciserà nell'avviso che, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.
D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.
Il delegato è tenuto:
- ad indicare, sull'avviso di vendita, che l'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, e che tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
Ad indicare, sull'avviso di vendita, le coordinate Bancarie del conto corrente intestato al gestore della vendita telematica ai fini del versamento della cauzione, in caso di effettuazione di un'offerta telematica;
- a specificare che il bonifico sia unico ed effettuato a cura dell'offerente esclusivamente mediante prelievo da conto corrente ed in modo tale da consentire l'accredito sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica entro il giorno precedente a quello fissato per la tenuta delle operazioni di vendita, e che la causale riporti semplicemente l'indicazione "cauzione", senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura;
- a sottolineare che qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo i termini sopra indicati, l'offerta sarà considerata inammissibile.

--DISCIPLINA DELLE VENDITE—
Viene indicata come in narrativa la società come gestore delle vendite giudiziarie del Tribunale, di cui l'autorizzazione all'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015.
La scelta di utilizzare tale società è stata compiuta dal G.E. - in attuazione delle direttive di Sezione del 9.7.2020 e del 30.11.2021 nel rispetto del principio di rotazione temperata degli incarichi - in funzione anche alla qualità dei servizi, l'offerta economicamente più conveniente o tra le più convenienti.
È fatta salva la possibilità per il delegato di individuare società diverse da quella autorizzata nella presente ordinanza, qualora le stesse consentano di offrire a parità di condizioni, economiche e di supporto al professionista, un servizio sensibilmente migliore e più conveniente per la procedura, a condizione che tale richiesta sia espressamente motivata al G.E e da questi autorizzata.
Il fascicolo per le operazioni di vendita sarà consultabile tramite il PCT ovvero la documentazione in esso depositata sarà messa a disposizione del Delegato a cura del perito estimatore, del creditore procedente e dei creditori intervenuti;
Il Delegato, presa visione del fascicolo, provvederà a verificare nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, l'adempimento degli incombenti ex art. 498 e art. 599 c.p.c., nonché il contenuto della documentazione ovvero del certificato notarile ex art. 567 c.p.c. Prima di procedere alla fissazione delle vendite il professionista delegato dovrà depositare nel fascicolo d'ufficio la dichiarazione del gestore di cui all'art. 10 co. 2 D.M. 32/2015;

Essendo la modalità di svolgimento delle aste stabilita quella sincrona mista, pertanto le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea"); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo indicato: in una delle sale d'asta messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, via Antonio Guarasci, piano VI e all'interno del Tribunale.
Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e a quanto stabilito dall'avviso di vendita.

Indicazioni per chi intende partecipare alle vendite in forma telematica
Sarà cura del professionista delegato dare atto ed avvisare che l'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in forma telematica deve:
- ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica";
- ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, presentare, entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del professionista delegato; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato (a tal fine, ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali, si provveda ad inserire solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico) per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.
- allegare la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, ed allegare la ricevuta telematica di avvenuto pagamento in formato xml alla PEC con cui viene inviata l'offerta. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici http://pst.giustizia.it all'interno dell'area pubblica "Pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale;
- allegare, nell'ipotesi in cui l'offerta formulata da più persone, all'offerta, anche in copia per immagine, la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015;

- trattarsi esclusivamente-ai sensi dell'art. 571 c.p.c.- di uno dei seguenti soggetti: l'offerente (o uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Inoltre il professionista delegato avviserà:

- gli offerenti con modalità telematiche che le offerte o devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui alla precedente lett. n) del presente provvedimento e che l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

In ogni caso, il delegato, nell'avviso di vendita, provvederà a fornire semplici istruzioni pratiche per la trasmissione delle offerte o della domande di partecipazione e ad indicare i siti internet e i soggetti (delegato stesso o gestore della vendita) cui rivolgersi per ottenere maggiori informazioni, fornendone i recapiti, rinviando, per dettagliate informazioni, al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici; preciserà, inoltre, che l'offerente può avvalersi dell'ausilio di un presentatore, fornendo ogni informazione utile;

- che, ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta o a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Cosenza. Il professionista delegato avvisa, altresì, che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Indicazioni per chi intende partecipare alle vendite in forma analogica

Il delegato avviserà che chi intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico deve presentare — una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del professionista delegato; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni),; i) l'importo versato a titolo di cauzione.

Il professionista delegato è invitato a segnalare eventuali istanze ex art. 591 c.p.c. al G.E. allegando breve nota ai fini della valutazione dell'opportunità di disporre l'amministrazione giudiziaria, nonché nelle ipotesi di valutazione a procedere a vendita con incanto. In nessun caso, fatta eccezione per l'ipotesi di cui al seguente punto g), il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del giudice delegante.

INDICAZIONI OPERATIVE:

a) La perizia estimativa unitamente agli allegati sarà visibile nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e, qualora in futuro costituita, nell'area ad hoc dedicata alle vendite giudiziarie nella sezione del sito www.tribunalecosenza.giustizia.itle offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso le sale d'asta site in via Antonio Guarasci, piano VI, presso Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza e all'interno del Tribunale.

b) avanti al professionista delegato e alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente c) saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta; le offerte inferiori al valore

dell'immobile come sopra determinato dal G.E. salvo quanto al punto sub i); le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita;
d) qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato da questo giudice, la stessa sarà senz'altro accolta.
Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;
e) qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, il Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta.
il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.
In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base d'asta, e qualora la stessa sia superiore a 100.000 €, con rilanci minimi di almeno 2.000 € (duemila). La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.
Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene al miglior offerente.
Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il Delegato deve tenere conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri: (I) dell'entità del prezzo, (II) dell'ammontare delle cauzioni prestate, (III) delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.
Pertanto in caso di plurime offerte il delegato aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.
Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art.573, 2° co. cpc, il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.
f) All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal gestore della vendita agli offerenti telematici che non si siano resi aggiudicatari, previo necessario impulso da parte del professionista delegato tramite l'apposita funzione presente all'interno della piattaforma di vendita telematica. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione. Analogamente il professionista delegato restituirà immediatamente gli assegni circolari versati dagli offerenti analogici che non si siano resi aggiudicatari;
g) In caso di aggiudicazione da parte di un offerente telematico, il gestore effettuerà il bonifico relativo alla cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura previo necessario impulso del professionista delegato che segnalerà l'iban del conto della procedura, tramite l'apposita funzione presente all'interno della piattaforma di vendita telematica.
h) Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. cod. proc. civ. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il Delegato è, altresì, autorizzato a:

- sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso da questo giudice;
- e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria;
i) se la vendita sincrona mista fissata dovesse andare deserta, alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione il Delegato procederà a fissare una nuova vendita, ribassando il prezzo, con le seguenti modalità:
I. [2° esperimento di vendita]
in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto:
a. determinando il prezzo-base in misura inferiore di un quinto (1/5);
b. avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;
c. fissando un nuovo termine non superiore a 90 giorni dal precedente esperimento per consentire la formulazione delle offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c;
d. provvedendo a fissare la vendita al giorno successivo, prenotando per tempo la sala d'aste
e. preparando l'avviso della seconda vendita così stabilita, provvedendo alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., ed effettuando, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della presente delega;
II. [3° esperimento di vendita]
in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato o inferiore di 1/5 e in mancanza di domande di assegnazione:
a. determinando un'ulteriore riduzione di prezzo di un quinto (1/5) rispetto all'ultimo praticato;
b. avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto;
c. fissando un nuovo termine, questa volta non superiore a 90 giorni dal precedente esperimento, per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e provvedendo agli altri adempimenti già indicati
nel caso di esito negativo del terzo esperimento di vendita:
a. a notiziare immediatamente il Giudice, depositando una breve relazione che consenta al Giudice di provvedere ad una valutazione in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione.
Il mancato rispetto di questi termini in assenza di circostanze giustificate ed allegate costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto.
Il professionista delegato deve assicurare il rispetto di questa tempistica, e curare che venga assicurata per tutta la durata di questo periodo la pubblicità de bene mandato in vendita senza alcuna soluzione di continuità.
All'esito del periodo richiamato e nell'ipotesi di infruttuosità anche del terzo esperimento di vendita, il delegato provvederà a rimettere gli atti al Giudice -per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c-, unitamente aduna relazione su tutta l'attività compiuta sia nella qualità di professionista delegato sia in sia in quella di custode –qualora nominato il medesimo professionista- (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate), illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita.
Il professionista delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia stato pubblicato.
In particolare nella propria relazione di sintesi (che verrà depositata in PCT come "relazione di sintesi-rimessione atti ad esito 3° esperimento infruttuoso") indicherà schematicamente –in modo funzionale a consentire al G.E. di inquadrare rapidamente lo stato e le peculiarità della procedura-:

(I) prezzo base del primo esperimento di vendita,
(II) valore all'ultimo esperimento di vendita,
(III) percentuale di ribasso finora praticata;
(IV) credito del creditore procedente e dei creditori muniti di titolo;
(V) stato dell'immobile (condizioni in cui versa, se libero o occupato (nel primo caso a decorrere da quale data e nel secondo caso i motivi per i quali non è stato liberato),
(VI) indicazione del numero di richieste di visite all'immobile ricevute e di quelle effettuate,
(VII) parere in ordine all'appetibilità del bene,
(VIII) sintesi del parere del creditore procedente e degli intervenuti (che si premurerà di acquisire rapidamente ed allegare, ma il cui mancato rilascio non è ostativo al deposito della relazione)
(IX) ed una valutazione complessiva in ordine all'opportunità di proseguire le vendite.
Il professionista delegato si comporterà allo stesso modo, rimettendo gli atti al G.E. con la richiamata relazione, dopo un secondo ciclo di altri tre esperimenti di vendita con i ribassi che verranno specificamente indicati dal Giudice o in difetto – e in presenza della sola autorizzazione a proseguire le vendite con un nuovo ciclo di tre esperimenti- con quelli richiamati ai punti (I) (II) e (III).
La stessa procedura verrà utilizzata nella eventuale residuale ipotesi di un ulteriore terzo ciclo di vendite (tentativi n. 8, 9 e 10).
Qualora ravvisi particolari motivazioni che inducano ad interrompere le operazioni di vendita il delegato relazionerà al Giudice anche prima del termine sopra richiamato. Il delegato si comporterà allo stesso modo –interrompendo le operazioni di vendite e relazionando al Giudice- qualora ritenga sia opportuno in termini di utilità per la procedura discostarsi dalle prescrizioni previste secondo lo schema richiamato (ad esempio nell'ipotesi in cui ritenga l'interesse sul bene sia tale da assicurare una vendita anche ad un prezzo ribassato inferiore a quello previsto in ordinanza).
Diversamente il delegato si atterrà sempre a quanto previsto nella presente ordinanza, salvo espressa determinazione del G.E. successiva alla comunicazione della presente delega e che, in caso di contrasto, andrà considerata prevalente, in quanto frutto di valutazione e determinazione ad hoc.
Si rammenta che per ogni ciclo di vendita il professionista delegato ha l'onere di assicurare che il bene rimanga ininterrottamente in pubblicità in tutti i canali pubblicitari previsti.

-- DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE --
Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, l'avviso di vendita va pubblicato, a cura del delegato, sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c. quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;
Ove il delegato dovesse ritenere opportuno, in ragione delle caratteristiche del bene o di altre circostanze, procedersi anche tramite pubblicità sulla stampa o altri strumenti di pubblicità commerciale, il medesimo professionista dovrà - una volta assicuratosi che sul conto corrente sia prevista anche la somma necessaria per procedere a questa forma ulteriore di pubblicità sulla base dei costi indicati dal gestore - a curare gli adempimenti necessari per assicurare dell'avviso di vendita venga data divulgazione.
Sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, ciascuno dei creditori muniti di titolo esecutivo è autorizzato a sue spese non rimborsabili neppure ex art. 2770 cod. civ., all'ulteriore forma di pubblicità da lui eventualmente richiesta, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.
I documenti da pubblicare su internet, in conformità al provvedimento del Garante per la Protezione dei dati personali del 7.2.2008, dovranno pervenire alle società incaricate dell'effettuazione della pubblicità, senza alcun riferimento alle generalità e/o agli altri dati personali comunque idonei ad identificare il debitore e/o eventuali soggetti estranei alla procedura esecutiva
Quanto alla durata degli adempimenti pubblicitari, si ribadisce che i beni in vendita dovranno andare in pubblicità:

- in un termine non inferiore a sessanta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto nel caso di ogni esperimento di vendita;
-la diffusione attraverso tutti i canali pubblicitari richiamati dovrà essere assicurata ininterrottamente per sessanta giorni prima) e successivamente all'eventuale asta deserta ininterrottamente fino alla data del successivo tentativo di vendita per ogni ciclo di vendita.
A tali fini il G.E. autorizza i necessari prelievi dal conto corrente della procedura.
Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità faranno riferimento al professionista delegato per il reperimento dei fondi necessari all'espletamento delle pubblicità. In ogni caso, la fattura sarà intestata al creditore procedente ed il pagamento delle spettanze avverrà in maniera anticipata.
Il Professionista delegato provvederà:
-alla notificazione dell'avviso di vendita almeno 30 giorni prima della vendita al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti e al debitore;
-ad effettuare un'unica pubblicità dell'avviso di vendita sul PvP, quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte con le seguenti modalità:
1. pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della perizia sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.
2. Pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della perizia sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.fallcoaste.it oltre che nell'apposita sezione del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it,
a tal fine, il delegato dovrà far pervenire, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il pagamento alle Società incaricate alla pubblicazione ex art. 490 comma II c.p.c.
Il pagamento dovrà essere eseguito tramite bonifico bancario, a ciascuna Società, per i servizi eseguiti sul conto corrente intesto a:
a) EDISERVICE SRL: IBAN: IT 29 K 01030 02010 000061370819 presso Banca Monte Dei Paschi Di Siena
b) ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA: Monte dei Paschi - Sede Centrale di Livorno - IBAN: IT 40 O 01030 13900 000063162124; c) ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L.: IBAN: IT67 M 03069 11885 100000001091 presso Intesa San Paolo
d) ASTALEGALE.NET SPA: IBAN IT80R0303233840010000263314 presso Credito Emiliano, FILIALE, VIA STEFANO DA SEREGNO, 31 SEREGNO – MB
avendo cura di inserire nella causale la denominazione del Tribunale, il tipo, numero ed anno di ruolo della procedura ed il numero dei lotti (es. Cosenza - EI 15/2016 - lotti 1,2). Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese di pubblicità di cui sopra non saranno lavorate dalle Società delegate agli adempimenti in discorso;
Il modulo di richiesta per l'erogazione dei servizi pubblicitari è reperibile nella sezione vendite giudiziarie all'interno del sito del Tribunale di Cosenza e dovrà essere inviato unitamente all'avviso di vendita, all'ordinanza e alla perizia, debitamente oscurata dai dati sensibili, all'indirizzo mail info.cosenza@ediservicesrl.it . Sarà cura della Società Ediservice SRL - Gruppo Edicom - inoltrare la documentazione necessaria ai fini della pubblicazione alle altre Società incaricate.

-- DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE --
Il professionista delegato,
visto:
- Art. 490, comma I, c.p.c.: "Quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia, un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico, deve essere inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";
- Art. 631 bis c.p.c.: "Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui all'art. 630, secondo e terzo comma. La disposizione di cui al presente

articolo non si applica quanto la pubblicità sul portale non è stata effettuata perché i sistemi informatici del dominio giustizia non sono funzionanti, a condizione che tale circostanza sia attestata a norma dell'art. 161 quater delle disposizioni per l'attuazione del presente codice";
- Art. 161 ter disp. att. c.p.c.: "1. Il Ministro della giustizia stabilisce con proprio decreto le regole tecnico-operative per lo svolgimento della vendita di beni mobili e immobili mediante gara telematica nei casi previsti dal codice, nel rispetto dei principi di competitività, trasparenza, semplificazione, efficacia, sicurezza, esattezza e regolarità delle procedure telematiche. 2. Con successivi decreti le regole tecnico-operative di cui al primo comma sono adeguate all'evoluzione scientifica e tecnologica. Se occorre, le medesime regole tecnico-operative sono integrate al fine di assicurare un agevole collegamento tra il portale delle vendite pubbliche e i portali dei gestori delle vendite telematiche";
- Art. 161 quater disp att. c.p.c.:"1. La pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche è effettuata a cura del professionista delegato per le operazioni di vendita o del commissionario o, in mancanza, del creditore pignorante o del creditore intervenuto munito di titolo esecutivo ed in conformità alle specifiche tecniche, che possono determinare anche i dati e i documenti da inserire.
Le specifiche tecniche sono stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente disposizione e sono rese disponibili mediante pubblicazione nel portale delle vendite pubbliche. Quando la pubblicità riguarda beni immobili o beni mobili registrati, la pubblicazione non può essere effettuata in mancanza della prova dell'avvenuto pagamento del contributo per la pubblicazione, previsto dall'articolo 18-bis del decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 2002, n. 115. 2. Il portale delle vendite pubbliche deve inviare all'indirizzo di posta elettronica ordinaria o certificata, ad ogni interessato che ne ha fatto richiesta e si è registrato mediante un'apposita procedura disciplinata dalle specifiche tecniche di cui al primo comma, un avviso contenente le informazioni relative alle vendite di cui è stata effettuata la pubblicità. 3. Il portale delle vendite pubbliche provvede all'archiviazione e alla gestione dei dati relativi alle vendite in esso pubblicate. 4. Il mancato funzionamento dei sistemi informatici è attestato dal responsabile dei sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia";
- Art. 18 bis, D.P.R. 115 del 2002: "1. Per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche di ciascun atto esecutivo per il quale la legge dispone che sia data pubblica notizia e che riguarda beni immobili o mobili registrati, è dovuto un contributo per la pubblicazione dell'importo di euro 100 a carico del creditore procedente. Quando la vendita è disposta in più lotti, il contributo per la pubblicazione è dovuto per ciascuno di essi. Il pagamento deve essere effettuato con le modalità previste dall'articolo 4, comma 9, del decreto-legge 29 dicembre 2009, n. 193, convertito con modificazioni dalla legge 22 febbraio 2010, n. 24, con imputazione ad apposito capitolo dell'entrata del bilancio dello Stato. Quando la parte è stata ammessa al patrocinio a spese dello Stato, il contributo per la pubblicazione è prenotato a debito, a norma e per gli effetti delle disposizioni del presente decreto. Per la pubblicazione relativa a beni diversi da quelli di cui al primo periodo del presente comma, il contributo per la pubblicazione non è dovuto. 2. Con decreto dirigenziale del Ministero della giustizia, di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze, l'importo del contributo per la pubblicazione è adeguato ogni tre anni in relazione alla variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. 3. Le entrate derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui al comma 1, affluite all'apposito capitolo di cui al medesimo comma, sono riassegnate allo stato di previsione della spesa del Ministero della giustizia, per il funzionamento degli uffici giudiziari nonché per l'implementazione e lo sviluppo dei sistemi informatizzati. 4. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio" atteso che le richiamate disposizioni introducono una nuova forma di pubblicità obbligatoria, che va a sostituirsi alla pubblicazione per tre giorni nell'albo del tribunale, con carattere obbligatorio.
Pertanto dovrà, anziché provvedere alla pubblicazione per tre giorni nell'albo del tribunale, provvedere alla pubblicazione sul sito internet: https://portalevenditepubbliche.giustizia.it

provvedere personalmente ad effettuare la pubblicità presso il P.V.P., nel rispetto delle specifiche tecniche già adottate dal Ministero della Giustizia il 28.6.2017, eventualmente avvalendosi di collaboratori, ma sempre sotto la loro piena responsabilità e senza poter gravare dei relativi eventuali costi la procedura esecutiva.
Per ciò che riguarda gli oneri economici, ai sensi del disposto dell'art. 18 bis, D.P.R. 115 del 2002, è dovuto un contributo per la pubblicazione dell'importo di euro 100 a carico del creditore procedente. Quando la vendita è disposta in più lotti, il contributo per la pubblicazione è dovuto per ciascuno di essi.
Il professionista delegato alla vendita, pertanto, dovrà:
nell'ottica di provvedere alla pubblicità sul portale delle vendite pubbliche nella maniera più rapida possibile, e considerato il costo di 100,00 euro per ciascun lotto per ogni pubblicità, maggiorato di cinque euro in relazione agli oneri per il versamento:
a. determinare il fabbisogno per la pubblicazione di tre avvisi di vendita (es.: un avviso di vendita con tre lotti, genera costi di pubblicità pari a circa 300,00 euro, da moltiplicare per 3 tentativi, per un totale di 900,00 euro);
b. verificare se è il fondo spese previsto in giacenza sul conto corrente è sufficiente per la pubblicità obbligatoria
c. procedere in difetto a richiedere al creditore procedente e agli intervenuti muniti di titolo esecutivo l'integrazione del fondo nella misura richiesta per gli adempimenti pubblicitari
d. segnalare al giudice dell'esecuzione se il fondo non sia stato integrato decorsi 30 giorni dalla richiesta. L'inserimento dei dati relativi alla vendita dovrà essere eseguito in conformità alle specifiche tecniche.
Al riguardo, si richiama quanto previsto a pag. 21 delle stesse: "Il soggetto legittimato alla pubblicazione assevera che la documentazione allegata è idonea ad essere pubblicata e pertanto conforme a quanto previsto in generale dalla normativa vigente in materia di privacy ed in particolare conforme ai sensi dell'art. 154, comma 1, lett. C) del Codice, come da Prescrizione del Garante della privacy - 07 febbraio 2008 [G.U. n.47 del 25/02/2008]. Il soggetto legittimato alla pubblicazione si assume pertanto qualsiasi responsabilità derivante da omessi o insufficienti accorgimenti atti a preservare l'identità e la privacy dei soggetti coinvolti e di terzi estranei citati a qualsiasi titolo all'interno della procedura. Ricade unicamente sul soggetto legittimato alla pubblicazione la responsabilità di non allegare immagini di soggetti minori o immagini vietate".
-- ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA --
Per gli adempimenti successivi alla vendita sincrona mista, il Delegato si atterrà alle seguenti indicazioni:
A. Per le sole attività successive alla vendita sincrona mista e, comunque, relative esclusivamente alla predisposizione del decreto di trasferimento, il Delegato potrà avvalersi sotto la propria responsabilità di un ausiliario o di incaricato dallo stesso.
B. Formata copia del verbale telematico di aggiudicazione, il Delegato e/o l'ausiliario e/o incaricato dallo stesso nominato come indicato al precedente punto A), se tali informazioni non risultino già dal verbale di aggiudicazione, provvederà ad informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato o unito civilmente ai sensi della l.76/2016, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo.
C. Comunicherà, quindi, all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto corrente, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento, ove previsto, anche in forma rateale.
Nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c., istanza di pagamento anticipato, ai sensi dell'art. 41 TUB, ed abbia provveduto a precisare il credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, il Delegato, specificherà all'aggiudicatario, con la medesima comunicazione da trasmettere a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, che l'importo da

versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento, dovrà essere accreditato nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. E' fatta salva, alla luce di valutazione del delegato, la detrazione di un eventuale ulteriore accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato, qualora questi lo ravvisi opportuno nell'interesse della procedura.
Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti. Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al Professionista incarico per la predisposizione del progetto di distribuzione e al Delegato, nel termine prescritto sopra indicato, la nota di precisazione del credito, corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura.
D. Nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) ed il loro oggetto: in particolare, se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio.
E. Il Delegato provvederà, altresì, ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro 30 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà anche a mezzo dell'ausiliario nominato alla Cancelleria per sottoporla alla firma del Giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale.
F. In caso di mancato versamento del saldo prezzo o di una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine e/o delle spese e oneri di trasferimento dovrà darne tempestivo avviso al G.E. per i provvedimenti ritenuti necessari ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c..
G. A seguito della firma del decreto di trasferimento da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il Delegato e/o l'ausiliario da lui nominato come indicato al precedente punto A), se ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari.
H. Effettuato presso la banca ove è aperto il conto corrente della Procedura il pagamento dei modelli F23 delle imposte e tasse dovute dall'aggiudicatario, il Delegato provvederà a depositare anche tramite il proprio ausiliario come indicato al precedente punto A) in Cancelleria l'originale del decreto di trasferimento e la copia dei modelli F23. La Cancelleria provvederà, poi, a predisporre tre copie autentiche del decreto di trasferimento, di cui una sarà trasmessa all'Ufficio del Registro unitariamente alla copia del mod. F23 (ciò evita la necessità di una duplice trasmissione di documenti all'Ufficio del Registro), mentre le altre due saranno restituite al Delegato per uso trascrizione e per la redazione delle domande di annotamento per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Una volta che il decreto di trasferimento sarà tornato dall'Ufficio del Registro, la Cancelleria (eventualmente avvalendosi del servizio reso dall'ausiliario che sia stato precedentemente incaricato dal Delegato) provvederà a rilasciare copia autentica del decreto di trasferimento registrato al professionista Delegato ovvero al suo ausiliario che lo invierà all'aggiudicatario a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione.
I. Nelle more il Delegato ovvero il suo ausiliario avrà altresì provveduto al deposito presso l'Agenzia del Territorio della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso l'Agenzia del Territorio il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo. Il Delegato ovvero il suo ausiliario avrà anche provveduto alle formalità necessarie –ivi compreso il versamento- per la cancellazione dei gravami.
J. Il Delegato ovvero il suo ausiliario avrà cura, infine, di verificare l'effettiva richiesta per la voltura catastale al momento del deposito del decreto di trasferimento presso l'Agenzia del Territorio.

K. Il Delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura, prima dell'approvazione del progetto di distribuzione, per compiere le seguenti operazioni: disporre la restituzione delle somme accreditate a titolo di cauzione a coloro non aggiudicatari, disporre il bonifico per il pagamento delle fatture relative alla richiesta pubblicità e del contributo obbligatorio per la pubblicità sul portale ministeriale, pagare le imposte per la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie mediante la presentazione, anche tramite proprio incaricato, dei relativi modelli F23 debitamente compilati e sottoscritti. Tutti i pagamenti diversi da quelli suindicati, possono essere disposti solamente sulla base del progetto di distribuzione approvato dal giudice dell'esecuzione

L. Nel caso in cui per il pagamento del corrispettivo l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento tramite mutuo bancario, il Delegato, nel caso in cui non si avvalga del servizio reso dagli ausiliari, dovrà prendere contatto con l'Istituto di credito erogante e con il notaio per l'iscrizione dell'ipoteca sul bene.

---- ADEMPIMENTI FUNZIONALI AL DECRETO DI TRASFERIMENTO --

Avvenuta l'aggiudicazione e versato il saldo prezzo il professionista delegato è tenuto a

1. predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile), trasmettendola senza indugio, unitamente al fascicolo, a questo Giudice per la conseguente emanazione.

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

In caso di vendita in unico lotto di più immobili, il delegato, in sede di decreto di trasferimento, imputerà ai fini fiscali il prezzo in ragione proporzionale al valore di ciascun cespite.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri conservativi, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento e indicare il regime matrimoniale dell'aggiudicatario persona fisica.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 DPR 380/2001 o documentazione equipollente ai sensi della vigente normativa;
- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del DPR 445/2000;
- l'attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento e le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario, sia della metà del compenso spettante al professionista delegato come sopra indicato oltre spese generali e accessori di legge;
- la documentazione relativa al versamento da parte dell'aggiudicatario dell'intero prezzo;
- ispezione ipotecaria aggiornata relativa all'immobile aggiudicato;
- nota di trascrizione;
- atto di pignoramento;
- documento di riconoscimento (carta di identità) dell'aggiudicatario;
- verbale di aggiudicazione
- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alle dichiarazioni rese a norma del DPR 445/2000;

2. eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi

previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al professionista delegato dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 bis comma 2° n. 5 c.p.c.;
3. trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
4. rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario ove nominato e ove non si tratti della medesima persona fisica del delegato, curando di ricevere ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione: nel caso in cui il custode non fosse già stato nominato, a segnalare la circostanza a questo Giudice affinché vi provveda;
5. ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene.

FORMAZIONE E REDAZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Il professionista delegato provvederà altresì e si atterrà, nell'esecuzione dell'incarico per la formazione e redazione del progetto di distribuzione, alle seguenti indicazioni.
Il professionista provvederà quindi alla formazione e redazione del progetto di riparto di cui al 591 bis n. 12.
In particolare provvederà a:
- redigere il progetto di distribuzione, depositandolo in cancelleria in via telematica, nel termine di giorni 30 dalla trascrizione del decreto di trasferimento (e comunque non oltre il termine di 10 giorni dalla liquidazione delle spettanze del professionista delegato e del custode da parte del Giudice) e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, dovendo il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal DM 55/2014 per gli onorari degli avvocati, prendendo quale base di riferimento la somma effettivamente realizzata con la vendita e non quella precettata; per i creditori intervenuti si adotteranno i medesimi parametri ridotti del 40%. Il mancato rispetto dei predetti parametri costituisce motivo di revoca dell'incarico. Il progetto di distribuzione terrà altresì conto degli onorari liquidati dal Giudice al custode e al professionista delegato (per la parte a carico della procedura);
il delegato provvederà a depositare in modalità telematica il progetto di distribuzione con la bozza di verbale dell'udienza di approvazione del piano ed i documenti allegati, tra i quali la copia del decreto di trasferimento col numero di repertorio e la relativa nota di trascrizione.
- a fissare la comparizione delle parti avanti a sé e nel proprio ufficio entro 45 giorni dalla comunicazione del G.E. dell'assenza di osservazioni al progetto, o dalla diversa data da questi indicata; e a notificare il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti avanti a sé ai creditori, anche via PEC e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c. ove lo stesso non abbia precedentemente eletto domicilio;
- dare atto dell'approvazione del progetto di distribuzione se all'esito della comparizione di cui al punto precedente non sorgono contestazioni tra le parti;
- nel caso in cui sorgano controversie ex art. 512 c.p.c., a trasmettere il fascicolo a questo Giudice per l'approvazione del progetto di distribuzione, il quale fisserà udienza; a detta udienza il professionista delegato dovrà comparire personalmente depositando una breve relazione riassuntiva sulle ragioni delle contestazioni;
- una volta approvato il progetto di distribuzione, decorsi 20 giorni, a sottoscrivere i mandati di pagamento entro i successivi 7 giorni, autorizzando lo stesso a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra – sia per la parte a carico

della procedura, sia per la parte a carico dell'aggiudicatario - e a chiudere il detto conto, depositando entro 30 giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte, allegando alla relazione i provvedimenti di liquidazione del GE, il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti, nonché gli estratti conto bancari, la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e le annotazioni di cancellazione dei gravami.

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.
Cosenza, 16.10.23

Il G.E.
dott. Giuseppe Sicilia