



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
Sezione prima civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Proc. n. 295 /2010 RG es. imm.

Il giudice dell'esecuzione, dott.ssa Mariarosaria Savaglio

Letta la relazione del delegato e rilevato che occorre disciplinare il prosieguo della procedura in relazione ai lotti 1 e 2 allo stato ancora invenduti;

considerate :

- le caratteristiche dei beni;
- la stasi del mercato immobiliare;

ritenuto di poter effettuare due nuovi cicli di vendita a prezzo progressivamente ribassato fino al limite del quarto senza eccessiva svalutazione degli immobili pignorati;

tenuto conto che a far tempo dal 10.4.2018 tutte le vendite che saranno disposte nelle procedure esecutive, anche rispetto a procedure già pendenti antecedentemente alla predetta data, dovranno svolgersi secondo modalità telematiche ai sensi del novellato art.569 c.p.c. , salvo che non si evidenzino peculiari ragioni che inducano a ritenere che questa modalità sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura,

osservato che nel caso in esame non sono emerse né sono state prospettate dai creditori ragioni di pregiudizio per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura;

ritenuto di adottare il modello della vendita sincrona mista regolato dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 che prevede la presentazione delle offerte sia in via telematica che su supporto analogico (secondo le modalità che saranno meglio specificate in prosieguo) e dispone lo svolgimento della gara dinanzi al professionista tra gli offerenti telematici che partecipano in via telematiche e gli offerenti su supporto analogico che partecipano di persona o a mezzo avvocato delegato poiché in questo primo periodo di applicazione della nuova disciplina è opportuno favorire una gradualità nell'abbandono delle vendite tradizionali;

valutate le caratteristiche dei beni oggetto della procedura esecutiva e ritenuto opportuno disporre la vendita del bene con delega al professionista *ex art. 591 bis c.p.c.* e con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c.;

visti gli artt. 569, 576 e 591 *bis c.p.c.*;

DISPONE

la vendita senza incanto degli immobili invenduti meglio identificati nella relazione di stima dell'esperto e già oggetto del precedente tentativo di vendita, con prezzo progressivamente ribassato nella misura massima di $\frac{1}{4}$, del prezzo posto a base della gara precedente. In particolare, rispetto al caso di specie, il delegato effettuerà un tentativo di vendita a prezzo ribassato del 15% rispetto al tentativo precedente; in caso di esito infruttuoso, un tentativo a prezzo ribassato del 15% rispetto al tentativo precedente.

RINNOVA

per le operazioni di vendita l'incarico al professionista già nominato delegato;

NOMINA

gestore della vendita telematica, come previsto nella Convenzione per l' Integrazione del protocollo d'intesa dei servizi di pubblicità per le vendite giudiziarie sottoscritta il 10.4.2018 tra il Tribunale di Cosenza e la società Edicom, la società Ediservice S.r.l., facente parte della rete d'impresе Gruppo Edicom, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet www.garavirtuale.it PDG d'iscrizione n. 3 del 04/08/2017. 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.

FISSA

il termine finale per l'espletamento delle attività delegate a 12 mesi dal versamento del fondo spese integrativo, arco di tempo in cui il professionista delegato dovrà curare due tentativi di vendita, considerato un tentativo di vendita già posti in essere;

DISPONE

che nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine o di mancata vendita nonostante i tentativi espletati, il professionista informi il giudice restituendogli il fascicolo; in caso di vendita, invece, il professionista Delegato trasmetta a questo giudice il fascicolo entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, unitamente al progetto di distribuzione: al decreto dovrà essere allegato, se previsto dalla legge, il vigente certificato di destinazione urbanistica dell'immobile

RISERVA

di prorogare tale termine ove il professionista, prima della scadenza, depositi una istanza motivata in tal senso;

STABILISCE

il versamento in favore del professionista delegato, oltre ad euro 400,00 a titolo di acconto sul compenso, di euro 1.000,00 per le spese del gestore della vendita telematica (considerandosi l'importo € 380 + iva per esperimento, stabilito nella convenzione integrativa stipulata tra Tribunale di Cosenza ed Edicom il 10.4.2018, pacchetto B, all. 1 e la previsione, con la presente delega, di due tentativi di vendita), nonché di un ulteriore acconto, finalizzato a sostenere i costi per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, di € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita in ogni esperimento di vendita (art. 18 bis DPR 115/2002), quali somme da versarsi sempre nel termine di trenta giorni dalla richiesta, avvisandosi sin d'ora che, nel caso di mancata effettuazione della pubblicità per l'omesso versamento delle indicate somme, si procederà ai sensi dell'art.631 *bis* c.p.c. 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, come si dirà *infra*. 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 DPR 115/2002. Al pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche provvederà il professionista delegato attraverso il fondo di cui al precedente punto. Il professionista delegato è, a tal fine, autorizzato, ove occorrente, a munirsi di carta di credito idonea ad eseguire operazioni on line. In particolare, il professionista delegato potrà scegliere le modalità operative più comode, purché la carta sia impiegata per il solo pagamento del contributo di pubblicazione e oneri connessi e sia reso agevole il controllo tra l'estratto conto della carta e i pagamenti dei contributi che si assumeranno eseguiti;

PONE

gli oneri economici necessari alla pubblicità a carico anticipato del creditore procedente, avvertendolo che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che, in tal caso, sarà valutata la eventuale improcedibilità dell'esecuzione: in particolare, il professionista delegato domanderà al creditore procedente di procedere al versamento del dovuto entro 30 giorni dalla richiesta; qualora vi siano creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo e il procedente non corrisponda il fondo spese nel termine indicato, 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. In caso di mancato versamento nei termini indicati, 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.

A ciascun 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.

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. 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, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

- come da relazione di stima dell'esperto -

Si richiamano per il resto tutte le condizioni di cui alla precedente delega.

Si comunichi al delegato e alle parti costituite.

Cosenza, 28/03/2022

Il giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Mariarosaria Savaglio