

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Procedura esecutiva immobiliare n. 248/16 REI

Giudice dell'esecuzione dott. Sicilia Giuseppe

Professionista delegato e custode avv. Michele Iapicca

Il sottoscritto avvocato Michele Iapicca con studio in 87100 Cosenza alla via Nicola Serra n.109, Professionista Delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura in epigrafe, giusta ordinanza emessa dal Giudice dell'esecuzione in data 13.12.23 alla luce del disposto attualmente in vigore dell'art. 569 e dell'art. 490 comma 1 c.p.c., confermata con l'ordinanza del 27/1/2026

AVVISA

che il giorno 8 GIUGNO 2026 alle ore 9,15 e segg. dinanzi a sé, presso la sala d'aste messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza, ubicata in Cosenza, presso gli Uffici del Giudice di Pace, via Antonio Guarasci, Piano VI, stanza n. 1, si procederà alla vendita senza incanto con modalità "sincrona mista" ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. n. 32/15, degli immobili di seguito descritti, tramite la deliberazione delle offerte pervenute secondo le modalità infra descritte e l'eventuale gara tra gli offerenti, che unitamente alle parti sono sin d'ora convocati.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N.1:

L'immobile pignorato per l'intera quota, consiste in una costruzione isolata di n.1 livello fuoriterza e sottetto praticabile, ubicata nel Comune di Lattarico

	(CS), alla via Paolo Borsellino (già via Palazzello) snc. Il cespite si compone	
	di ingresso/soggiorno, corridoio, cucina con sala da pranzo, n. 3 camere, n.2	
	bagni ed una cantinola/legnaia alla quale si può accedere anche dal lato	
	esterno dell'abitazione. Il fabbricato in oggetto è un'abitazione mono-	
	familiare ed è adibita a civile abitazione, identificato in catasto come di	
	seguito specificato: Comune di Lattarico – NCEU – foglio 26, particella 792,	
	sub 3 cat. A/3 classe 2, consistenza 7 vani, rendita catastale € 310,91 (vd.	
	CTU) stato dell'immobile: occupato.	
	Il prezzo base d'asta è fissato in € 36.499,31;	
	Prezzo minimo dell'offerta è pari ad € 27.374,48;	
	Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti € 730,00;	
	LOTTO N.2:	
	piena proprietà di – Appezamento di terreno di cui al Foglio 27 – Particella	
	64, ubicato nel Comune di Lattarico (CS), di qualità di Seminativo di classe 3	
	per una superficie catastale pari ad Ha 00.30.00 e di qualità Uliveto di classe 2	
	per una superficie pari ad Ha 01.59.26. Una porzione di detta particella, per	
	una superficie complessiva di 1.440 mq ricade in zona C11B (Zona di	
	espansione – vedi CTU).	
	Fabbricato Rurale (superficie catastale pari a 170 mq) di cui al Foglio 27 –	
	Particella 62; trattasi di rudere di un antico fabbricato rurale in pietra. Il tetto e	
	gran parte delle murature perimetrali sono crollate, tuttavia dai resti si riesce	
	ad intuirne la forma originaria.	
	Fabbricato Rurale (superficie pari ad 80 mq) di cui al Foglio 27 – Particella	
	63. Trattasi di un piccolo manufatto adibito a ricovero attrezzi. La struttura è	
	realizzata in muratura a blocchi di cemento e la copertura è realizzata	

mediante lamiera grecata.

Il prezzo base d'asta è fissato in € 28.667,67;

Prezzo minimo dell'offerta in € 21.500,75;

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti € 575,00;

LOTTO N.3

Piena proprietà di - Appezamento di terreno, ubicato nella Contrada Palazzello del Comune di Lattarico (CS) con destinazione urbanistica in parte in zona a verde pubblico, in parte in zona E (agricola), identificato catastalmente con le seguenti particelle:

- Comune di LATTARICO – Foglio 26 – p.lla 254 – Pascolo – Ha 00.01.30;

- Comune di LATTARICO – Foglio 26 – p.lla 276 – Seminativo – Ha 00.20.00; Castagneto Frutto – Ha 00.22.30;

- Comune di LATTARICO – Foglio 26 – p.lla 277 – Pascolo – Ha 00.23.20;

- Comune di LATTARICO – Foglio 26 – p.lla 397 – Castagneto Frutto – Ha 00.00.48;

- Comune di LATTARICO – Foglio 26 – p.lla 398 – Castagneto Frutto – Ha 00.00.42;

- Comune di LATTARICO – Foglio 27 – p.lla 65 – Uliveto – Ha 00.84.20.

I beni sono meglio descritti nella relazione dell'esperto stimatore del Giugno 2018 che dovrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la regolarità urbanistica, eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Il prezzo base d'asta è fissato in € 6.226,09;

Prezzo minimo dell'offerta in € 4.669,56;

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti € 125,00;

Per una dettagliata descrizione del bene e dei relativi dati catastali, nonché per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti su di esso si fa espresso rinvio alla **relazione dell'esperto estimatore Ing. Granieri Andrea**, depositata e disponibile in atti, che deve essere consultata dall'offerente e che deve essere qui intendersi integralmente riportata e trascritta.

Detto elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita ed al presente bando, sui siti pubblicitari specializzati interoperabili col Portale delle vendite Pubbliche: www.asteanunci.it , www.canaleaste.it , www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, nonché presso lo studio del Professionista Delegato e Custode avv. Michele Iapicca, sito in 87100 Cosenza alla via Nicola Serra 109 (Tel. 0984/022805).

MODALITA' DELLA VENDITA

Le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto, nella forma della vendita "sincrona mista", di cui all'art. 22 D.M. n. 32/2015, per il tramite della società Edicom Finance S.r.l. quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet www.garavirtuale.it.

Pertanto, le offerte d'acquisto o la domanda di partecipazione, potranno essere presentate sia in via telematica, che su supporto analogico (cioè in formato cartaceo); coloro che hanno formulato offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo sopra indicato, secondo le modalità di seguito meglio descritte.

	L'udienza per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti in aula, che quelli "virtuali" collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita, avrà luogo innanzi al sottoscritto professionista delegato presso la sala d'aste sopra indicata.	
	Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/02/2015 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.	
	CONDIZIONI DELLA VENDITA	
	1) L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia in atti (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni degli accertamenti operati dall'esperto estimatore Ing. Granieri Andrea. In ogni caso, si avvisa che 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;	
	2) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come meglio descritti nella perizia del predetto CTU (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. 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;	
	3) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi	

	o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo;	
	conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o	
	difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad	
	esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di	
	adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non	
	considerati, anche se occultati 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;	
	4) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal	
	compiere le visure ipotecarie e catastali;	
	5) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico	
	edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina	
	dell'art. 40 della L. n. 47/85, come integrato e modificato dall'art. 46 del	
	D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in	
	sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;	
	6) gli immobili saranno venduti liberi da formalità pregiudizievoli	
	(pignoramenti, ipoteche e sequestri), che saranno cancellati a cura e spese	
	della procedura;	
	7) qualora l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la	
	liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del	
	custode giudiziario;	
	8) sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri tributari e fiscali derivanti dalla	
	vendita, nonché le spese dell'attività del professionista ai sensi del DM	
	n.227/2015 che verranno comunicati tempestivamente dal professionista	
	delegato e dovranno essere versate dall'aggiudicatario nel termine previsto	

per il saldo prezzo. 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 e metà del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene oltre accessori di legge), da versarsi, nella misura dal medesimo indicato nell’avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, sono a carico, in ogni caso, dell’aggiudicatario.

Qualora la somma versata dall’aggiudicatario per i suddetti oneri 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;

9) ai sensi dell’art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerta d’acquisto personalmente o a mezzo procuratore legale, anche a norma dell’art. 579 ultimo comma c.p.c.;

10) l’offerente, al momento dell’offerta, deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria (art. 576 c.p.c.);

11) tutte le attività che, a norma dell’art. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice delle esecuzioni o a cura del cancelliere o del giudice dell’esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio e/o presso la sala d’aste messa a disposizione dal Tribunale di Cosenza, ubicata in Cosenza, presso gli uffici del Giudice di Pace, via Antonio Guarasci, piano VI, stanza n. 1;

	12) 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.	
	MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA	
	(IN BUSTA CHIUSA).	
	1) L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità	
	analogica, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, sito in	
	87100 Cosenza (CS), via Nicola Serra 109 piano II, entro le ore 12:00 del	
	giorno precedente fissato per la gara, ovvero, qualora la data per la	
	presentazione delle offerte cada un giorno festivo o di sabato, entro le ore	
	12:00 del giorno immediatamente precedente, una busta chiusa;	
	2) sulla busta dovrà essere indicato solo 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 il nome delle parti, né il numero della procedura, né il bene per cui è stata	
	fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;	
	3) all'offerta dovranno essere allegati, nella stessa busta, i seguenti	
	documenti:	
	- se persona fisica, fotocopia di un documento di identità dell'offerente e del	
	codice fiscale, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato	
	di stato libero);	
	- se società o persona giuridica, certificato del registro delle imprese (o del	
	registro persone giuridiche), attestante la vigenza dell'ente, i poteri di	
	rappresentanza ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, nonché la	

	fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali e	
	dell'offerente;	
	- in caso di avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, la riserva	
	di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto;	
	- trattandosi di cittadino di altro stato, non facente parte della Comunità	
	Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso o carta di	
	soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;	
	- un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato	
	(Avv. Michele Iapicca) seguito dal numero della procedura (proc. n. 248/16	
	REI Trib. Cs) per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a	
	titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;	
	4) l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza e, comunque,	
	per almeno 120 giorni, corredata da marca da bollo, dovrà contenere:	
	a) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale o partita	
	iva, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto a cui	
	andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto	
	diverso da colui il quale sottoscrive l'offerta) il quale dovrà anche presenziare	
	(personalmente o a mezzo avvocato delegato) all'udienza fissata per la	
	vendita. 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 (tale autorizzazione dovrà essere inserita	
	nella busta);	
	b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;	
	c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;	

	d) l'indicazione del professionista delegato;	
	e) la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita;	
	f) il lotto ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;	
	g) la descrizione del bene;	
	h) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo sopra indicato (prezzo base con massimo ribasso di ¼), a pena di inefficacia;	
	i) il termine di pagamento del prezzo di aggiudicazione, maggiorato degli oneri tributari e fiscali, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (né inferiore al termine minimo di 90 giorni), con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza questa che verrà valutata ai fini della migliore offerta per l'applicazione del disposto dell'art. 573 c.p.c. in caso di gara tra gli offerenti;	
	l) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;	
	m) l'importo versato a titolo di cauzione.	
	L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cosenza ai sensi dell'art. 582 cpc, in mancanza le comunicazioni e le notificazioni saranno effettuate in cancelleria.	
	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.	
	MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA	
	Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. Del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32/2015.	

	In particolare:	
	1. l’offerente che intende 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”.	
	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.	
	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.	
	Invece, 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.	
	2. l’offerente, ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, deve 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);	
	i) l’importo versato a titolo di cauzione (il bonifico deve essere unico e deve eseguirsi sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica IBAN IT 02 A 0326 8120 0005 2914 0157 70 c/o Banca Sella 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. Nella causale è necessario riportare semplicemente l’indicazione “cauzione”, senza specificare i dati identificativi della procedura);	
	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.	
	3. L’offerente deve allegare all’offerta d’acquisto, 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.	
	4. E’ necessario 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.	

5. Nell'ipotesi in cui l'offerta sia formulata da più persone, alla stessa dovrà essere allegata, 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.

6. L'offerta potrà essere presentata da uno dei soggetti di cui all'art. 571 c.p.c.: 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.

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.tribunale.cosenza.giustizia.it. Le 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, avanti al professionista delegato e ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente;

B) saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine delle ore 12:00 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;	
	C) 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;	
	D) 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 € 100.000,00 con rilanci minimi di almeno €	
	2.000 (duemila).	
	La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 120 secondi	
	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.	
	E) 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;	
	F) 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.	
	G) 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 dal Giudice dell'Esecuzione;	
	- 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;	
	H) in caso di mancato versamento del saldo del prezzo sarà relazionata la	
	circostanza al G.E. per l'emanazione dei provvedimenti di cui all'art. 578	
	c.p.c.;	
	I) agli offerenti non risultati aggiudicatari, la caparra verrà restituita detratte	

	solo le spese vive per il bonifico o per l’emissione dell’assegno circolare di	
	restituzione;	
	L) l’importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e	
	delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla	
	data di aggiudicazione, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui	
	estremi, ed in particolare l’IBAN, saranno comunicati all’aggiudicatario dal	
	professionista delegato;	
	M) nel caso in cui il creditore fondiario abbia avanzato richiesta ex art.41	
	TUB non oltre l’udienza ex art. 569 cpc, ed abbia provveduto a precisare il	
	credito entro il termine di 20 giorni dall’aggiudicazione, il delegato	
	specificherà all’aggiudicatario con raccomandata oppure a mezzo 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 c/c della procedura a garanzia della copertura delle spese	
	prededucibili non ancora quantificabili. E’ fatta salva la possibilità per il	
	delegato di accantonare una somma maggiore per spese di procedura a carico	
	della massa qualora questi lo ravvisi nell’interesse della procedura.	
	DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA’ DELLE VENDITE	
	Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, l’avviso di vendita dovrà	
	essere pubblicato, sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell’art. 490	
	comma 1 c.p.c. almeno 80 (ottanta) 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	
	che 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 80 giorni prima della data fissata per la	
	vendita senza incanto nel caso di ogni esperimento di vendita;	
	- la diffusione dovrà avvenire attraverso tutti i canali pubblicitari richiamati e	
	dovrà essere assicurata ininterrottamente per almeno 80 giorni prima e	
	successivamente all'eventuale asta deserta, ininterrottamente fino alla data del	
	successivo tentativo di vendita per ogni ciclo di vendita (4 + 3 + 3).	
	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, almeno 80	
	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: <u>www.asteannunci.it</u> , <u>www.astegiudiziarie.it</u> ,	
	<u>www.astalegale.net</u> , <u>www.fallcoaste.it</u> oltre che nell'apposita sezione del	
	Tribunale di Cosenza <u>www.tribunale.cosenza.giustizia.it</u> .	
	DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ SUL PORTALE DELLE	
	VENDITE PUBBLICHE	
	Il professionista delegato provvede alla pubblicazione dell'asta sul sito	
	internet: <u>https://portalevenditepubbliche.giustizia.it</u> e 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.	
	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: <i>“Il soggetto</i>	
	<i>legittimato alla pubblicazione assevera che la documentazione allegata è</i>	
	<i>idonea ad essere pubblicata e pertanto conforme a quanto previsto in</i>	
	<i>generale dalla normativa vigente in materia di privacy ed in particolare</i>	
	<i>conforme ai sensi dell’art. 154, comma 1, lett. C) del Codice, come da</i>	
	<i>Prescrizione del Garante della privacy - 07 febbraio 2008 [G.U. n.47 del</i>	
	<i>25/02/2008]. Il soggetto legittimato alla pubblicazione si assume pertanto</i>	
	<i>qualsiasi responsabilità derivante da omessi o insufficienti accorgimenti atti a</i>	
	<i>preservare l’identità e la privacy dei soggetti coinvolti e di terzi estranei citati</i>	
	<i>a qualsiasi titolo all’interno della procedura. Ricade unicamente sul soggetto</i>	
	<i>legittimato alla pubblicazione la responsabilità di non allegare immagini di</i>	
	<i>soggetti minori o immagini vietate”.</i>	
	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	
	che non sono risultati 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, al Giudice	
	dell'Esecuzione, 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.	
	1.2) 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.	
	1.3) 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 dei documenti 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;	
	- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 DPR 380/2001 o documentazione equipollente ai sensi della vigente normativa;	
	2) ad 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, nonché alla	
	comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti	
	volontari di trasferimento, oltre che 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.	

	❖ Il delegato provvederà 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	

