



Tribunale Ordinario di Cosenza

Sezione I Civile – Esecuzione Immobiliare

Il Giudice dell'Esecuzione, dott. Giuseppe Sicilia,

visti gli atti della procedura esecutiva ed a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 2.10.2023 in ordine al reclamo ex art 591 ter c.p.c. presentato da [REDACTED] avverso l'aggiudicazione provvisoria compiuta dal delegato in data 26.07.2023 a favore della Sig.ra [REDACTED] al prezzo di euro 33.996,00;

considerato che il reclamante in accoglimento del presente ricorso/reclamo chiede, previa sospensione, l'annullamento dell'aggiudicazione provvisoria in favore di [REDACTED] per come disposta dal Professionista Delegato in data 26.07.2023 per:

- 1) Inammissibilità dell'offerta. Violazione degli artt. 571, I comma e 579, I comma cpc. e Nullità dell'aggiudicazione
- 2) Nullità della procura;
- 3) Errata determinazione dell'offerta da parte del Professionista delegato;
- 4) Prezzo irrisorio di aggiudicazione.

considerato che in data 7.09.2023 si è costituita la CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L. (e per essa quale mandataria e servicer BARCLAYS BANK IRELAND PLC, quale creditrice procedente, la quale chiede: in via preliminare,

- respingere la richiesta di sospensione dell'aggiudicazione in quanto infondata in fatto ed in diritto per le ragioni esposte;

nel merito,

- respingere le domande proposte dall'opponente in quanto infondate in fatto ed in diritto per le ragioni esposte; - con vittoria di spese, diritti ed onorari.

letta la memoria difensiva depositata dal delegato alla vendita Avv. Maria Teresa Torricella;

letta la memoria di costituzione dell'aggiudicatario provvisoria sig.ra [REDACTED]

ritenuto quindi che il reclamo possa trovare parziale accoglimento e l'aggiudicazione provvisoria compiuta dal delegato debba essere revocata;

ritenuto che il primo ed il secondo motivo di doglianza non possano trovare accoglimento:

- come precisato dall'art. 571 cpc *“Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale...”* Per tale

ragione, sia la moglie che il marito del debitore esecutato possono presentare offerte, rilanciare e aggiudicarsi l'immobile all'asta, nel caso di specie, offerte è l'ex moglie del debitore esecutato;

- per debitore ovviamente non può che intendersi solo colui che è parte del processo esecutivo e quindi assoggettato ad esecuzione forzata per il soddisfacimento di un debito proprio.
- si rileva, altresì, in ordine alla irregolarità della procura che l'offerente ha partecipato di persona il giorno in cui è stata disposta l'aggiudicazione e che non è richiesto dalla legge per le offerte analogiche nessuna attestazione di conformità;

ritenuto che il terzo motivo di doglianza attiene all'errore commesso dal delegato alla vendita nella determinazione dell'offerta minima:

- considerato la base asta di € 47.328,00 a cui applicare la riduzione del 15%;
- dall'interpretazione letterale dell'avviso di vendita appare evidente che l'unica condizione che deve soddisfare l'offerta per essere scrutinabile in punto importo è l'essere non di valore non inferiore al prezzo base, ribassato fino ad $\frac{1}{4}$, e dunque nel caso di specie al 75% di € 47.328,00, pari a € **35.496,00** (25% di € 47.328,00).
- conseguentemente l'offerta pervenuta al delegato, poi risultata unica, non presentava i pre-requisiti per poter essere validamente vagliata
- il delegato indicando il minor importo di € 33.996,00, quale offerta minima, ed aggiudicando provvisoriamente l'immobile all'██████████ è incorso in un errore;

ritenuto che il quarto motivo di doglianza non possa trovare accoglimento:

- letto l'art. 164 bis disp. att. c.p.c. dispone che "*Quando risulta che non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, anche tenuto conto dei costi necessari per la prosecuzione della procedura, delle probabilità di liquidazione del bene e del presumibile valore di realizzo, è disposta la chiusura anticipata del processo esecutivo*";
- considerato che risulta palese l'interesse al prosieguo della procedura da parte del creditore procedente e che l'immobile ha avuto riscontro sul mercato;
- tuttavia, l'infruttuosità dell'espropriazione non trova applicazione con particolare riferimento al caso di specie, in quanto la vendita (anche all'offerta minima) comporterebbe un parziale (e ragionevole) soddisfacimento delle pretese del creditore ed il recupero delle spese sostenute per la procedura esecutiva;

P.Q.M.

Rigetta il reclamo ex art. 591 ter c.p.c. presentato dal sig. ██████████ avverso l'atto di aggiudicazione provvisoria emessa dal professionista delegato in data 26.07.2023 a favore della ██████████ in ordine ai motivi di doglianza n. 1,2 e 4;

Accoglie il reclamo ex art. 591 ter c.p.c. presentato dal sig. [REDACTED] avverso l'atto di aggiudicazione provvisoria emessa dal professionista delegato in data 26.07.2023 a favore della [REDACTED] in ordine al motivo di doglianza n. 3 (Errata determinazione dell'offerta da parte del Professionista delegato);

Dichiara la nullità della vendita del lotto unico per alterazione delle regole della gara e, per l'effetto, dispone che il delegato provveda alla restituzione della cauzione di €. 3.399,60 alla [REDACTED] a [REDACTED]

dispone, altresì, che il delegato alla vendita Avv. Maria Teresa Torricella provveda, a proprie spese, a fissare nuova asta con prezzo base di € **47.328,00** ed offerta minima di € **35.496,00** ;

Compensa le spese fra le parti.

Manda alla cancelleria per la comunicazione al delegato e alle parti costituite nel subprocedimento in epigrafe.

Cosenza, 25.03.2024

il Giudice dell'Esecuzione
dott. Giuseppe Sicilia