



TRIBUNALE DI COSENZA

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

(Delega delle operazioni di vendita immobiliare)

Proc. n. 128/2014 Reg. Esec.

Il giudice dell'esecuzione

Letti gli atti e i documenti della procedura e sentiti procuratori delle parti comparsi in udienza;

- visti gli artt. 569, 567 e 591 *bis* cod.proc.civ.;
- considerato che alla vendita si provvederà comunque, previa, notifica ex art. 498 cod.proc.civ., nel termine di cui appresso;
- valutate le caratteristiche dei beni oggetto della procedura esecutiva e considerato che risulta pendente sul ruolo un elevato numero di procedimenti, tale da impedirne la sollecita definizione con vendita effettuata dinanzi al Giudice;
- ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 *bis* cod.proc.civ. mediante delega del compimento delle operazioni ad un commercialista;
- rilevato che a norma dell'art. 559 cod.proc.civ. alla persona incaricata delle operazioni di vendita vada affidata la custodia dei beni pignorati;

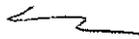
delega

il compimento delle operazioni di vendita al dott. Marcello Scarpelli.

Il suddetto professionista delegato provvederà:

- 1) controllo dello stato di fatto in cui si trovano gli immobili;
- 2) redazione l'avviso di vendita secondo quanto disposto dall'art. 570 cod.proc.civ.;
- 3) compimento della pubblicità prevista dall'art. 490 cod.proc.civ.;
- 4) apertura delle buste depositate dagli offerenti in Cancelleria, nel corso dell'udienza fissata per la deliberazione sull'offerta alla presenza degli offerenti;
- 5) esame delle offerte pervenute;
- 6) dichiarazione di inefficacia o di inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nella presente ordinanza;
- 7) effettuazione della eventuale gara tra gli offerenti in conformità all'art. 571 cod.proc.civ.;
- 8) redazione del verbale delle operazioni di vendita (il quale deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte) e successivo deposito nel fascicolo dell'esecuzione;
- 10) restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non risultati dei beni venduti (senza necessità, per tale incumbente, di ulteriore delega o controfirma del sottoscritto G.E. per approvazione);
- 11) calcolo - tenuto conto delle somme già versate - dell'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare da parte del maggiore o unico offerente;
- 12) riscossione, nel termine fissato, del saldo del prezzo di vendita e delle spese inerenti al trasferimento e incumbenti sull'acquirente;

- 13) comunicazione al Giudice del mancato versamento del saldo del prezzo di vendita nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 cod.proc.civ.;
- 14) autorizzazione all'assunzione di debiti da parte dell'acquirente o dell'assegnatario ex art. 508 cod.proc.civ. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 cod.proc.civ. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);
- 16) effettuazione, ove necessario, della denuncia prevista dall'art. 59 d.lgs. n. 42/2004 e delle operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
- 17) predisposizione della bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), da trasmettere, unitamente al fascicolo, senza indugio al Giudice dell'esecuzione per l'emanazione (ove il versamento del prezzo sia 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 dovrà essere indicato tale atto); la bozza dovrà contenere, altresì, l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, domande giudiziali, sequestri, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenza di fallimento);
- alla bozza di decreto dovranno essere allegati:
- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica;
  - liquidazione delle imposte e delle spese necessarie per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami esistenti;
  - attestazione di avvenuto pagamento delle spese di registrazione, trascrizione e cancellazione delle formalità;
- 18) effettuazione delle formalità di registrazione, trascrizione (rammentandosi che nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° cod.proc.civ., "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, comunicazione ai sensi dell'art. 12 del d.l. n. 59 del 1978 negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento;
- 19) compimento, ai sensi dell'art. 164 disp. att. cod.proc.civ., di ogni altro incombenza, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
- 20) deposito di copia del verbale di vendita nel fascicolo dell'esecuzione;
- 21) richiesta ai creditori procedenti di versare, entro 15 giorni, la somma necessaria all'espletamento del presente incarico qualora non disponibile sul libretto della procedura con espresso avvertimento che in difetto gli atti saranno restituiti al Giudice per l'adozione dei provvedimenti conseguenti;
- 22) formazione del progetto di distribuzione: a tale adempimento si darà corso previa acquisizione - dal creditore procedente e dai creditori intervenuti - dei conteggi aggiornati dei crediti e di nota delle spese, nonché previa acquisizione del provvedimento del giudice dell'esecuzione di liquidazione delle spese sostenute dai creditori e compenso del professionista delegato;
- 23) deposito della cauzione, del saldo del prezzo versato dall'acquirente nonché di ogni altra somma acquisita a qualsivoglia titolo nel corso del procedimento su un libretto di deposito a risparmio intestato alla procedura presso l'Istituto di credito che ha stipulato la convenzione con il Tribunale di Cosenza;



effettuazione di tutti i pagamenti resi necessari per lo svolgimento dell'incarico mediante prelievo delle somme disponibili senza alcuna ulteriore autorizzazione da parte del sottoscritto Giudice (l'istituto bancario presso il quale sono accreditate le somme spettanti alla procedura dovrà su semplice istanza a firma del delegato/custode dar corso agli ordini di prelievo e/o di pagamento).

Si invita il professionista a tener conto di quanto segue:

- in ipotesi di vendita di più lotti le operazioni, ai sensi dell'art. 504 cod.proc.civ. e dell'art. 163 disp. att. cod.proc.civ., dovranno cessare ove, per effetto della vendita di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese;
- in ipotesi di richiesta ex art. 41 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine per il versamento del residuo prezzo), dovrà essere trasmessa tempestivamente al Giudice dell'esecuzione la comunicazione relativa al versamento del prezzo da parte dell'acquirente sul libretto della procedura con allegazione del calcolo (approssimativo) delle somme necessarie per la liquidazione dei compensi, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti; all'esito della predetta comunicazione, accantonate le somme necessarie per le spese della procedura, il Giudice dell'esecuzione emetterà ordine di immediato pagamento a favore del creditore fondiario.

Il Professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni suddette escludendosi ogni facoltà di rinviare o sospendere le operazioni di vendita se non per ordine del Giudice dell'esecuzione.

#### Modalità di vendita

Il professionista fisserà il termine (non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi giorni) entro il quale potranno essere proposte offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 cod.proc.civ. nonché la data e l'orario in cui esaminerà le offerte presso il di lui studio e svolgerà, ove necessario, la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cod.proc.civ.

Il termine per depositare le offerte di acquisto sarà fissato alle ore 12.00 del giorno precedente quello fissato nei termini di cui al punto precedente.

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza, una busta chiusa (recante il numero della procedura esecutiva) contenente:

- domanda di partecipazione (in bollo) e offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno centoventi giorni;
- assegno circolare intestato alla procedura di importo pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cosenza ai sensi dell'art. 582 cod.proc.civ.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

E' consentita la prestazione della cauzione su indicata nelle forme di cui all'art. 173-*quinquies* delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile.



A tal fine si precisa che l'eventuale fideiussione dovrà essere rilasciata esclusivamente da istituti bancari.

L'offerta di acquisto non sarà efficace se pervenuta oltre il termine sopra stabilito ovvero se inferiore al prezzo indicato nell'avviso di vendita ovvero se l'offerente non avrà prestato la cauzione nella misura sopra indicata.

All'udienza fissata dal professionista delegato saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame; in caso di pluralità di offerte si procederà alla gara sull'offerta più alta.

L'offerente unico ovvero quello che ha proposto di acquistare al maggior prezzo dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che sarà comunicato all'aggiudicatario entro dieci giorni dal professionista delegato), detratto l'importo per cauzione già versato, nel termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione a mezzo assegni bancari intestati al professionista delegato.

L'offerente unico ovvero quello che ha proposto di acquistare al maggior prezzo potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

L'offerente unico ovvero quello che ha proposto di acquistare al maggior prezzo dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che gli sarà comunicato entro dieci giorni dal professionista delegato), detratto l'importo per cauzione già versato, nel termine di centoventi giorni mediante assegno circolare intestato alla procedura.

Ove il primo esperimento risulterà infruttuoso il delegato fisserà, volta a volta, ulteriori esperimenti di vendita dopo aver acquisito l'assenso dei creditori: questi potranno essere invitati a comunicare le proprie determinazioni anche a mezzo di posta elettronica certificata; una volta acquisiti gli atti di assenso il professionista delegato procederà con le medesime modalità indicate nella presente ordinanza e modificando esclusivamente il prezzo/base della vendita nei termini concordati con i creditori precedenti.

Il compimento di tutte le attività delegate dovrà avvenire entro e non oltre il termine di due anni dalla comunicazione della nomina.

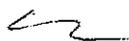
#### Publicità

Il professionista provvederà nei termini di cui all'art. 490, commi 1 e 2, cod.proc.civ. (sul sito Internet dovrà essere pubblicato il testo integrale dell'avviso di vendita, di questa ordinanza e della consulenza di stima). L'avviso di vendita dovrà essere pubblicato avvalendosi della convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza. Il professionista delegato ha, comunque, facoltà - ove il costo complessivo dovesse risultare inferiore - di effettuare direttamente l'adempimento pubblicitario mediante inserzione su un quotidiano a sua scelta tra quelli aventi maggiore diffusione nella provincia di Cosenza, nonché su un sito Internet compreso nell'elenco di cui all'art. 2 del dm 31 ottobre 2006.

#### Condizioni della vendita da portare a conoscenza degli interessati

La vendita dei beni pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella consulenza redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi della facoltà di cui al comma 5 dell'art. 46 del d.P.R. n. 380/2001);
- b) 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);

c) 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 consulenza, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

d) i compensi di cui all'art. 7 comma 1 del d.m. 25 maggio 1999, n. 313 saranno posti a carico dell'aggiudicatario;

e) i beni sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario); sono a carico dell'aggiudicatario, inoltre, gli oneri fiscali del trasferimento.

In professionista provvederà, immediatamente, subito dopo la ricezione della nomina, a calcolare ed a trasmettere al sottoscritto giudice per mezzo della Cancelleria, l'ammontare della liquidazione dell'acconto spettante al consulente che ha effettuato la stima dell'immobile sulla scorta dei seguenti criteri:

- pignoramento di un singolo bene ovvero di beni del tutto diversi tra loro: l'onorario sarà determinato sulla base della media della percentuale di ciascun scaglione e con successivo aumentato del 50% in relazione alla complessità dell'incarico (tale importo dovrà poi essere diminuito del 50% ai sensi dell'art. 161, comma 3, delle disp di attuazione al cod.proc.civ. come modificato dall'art. 14 del d.l. 27 giugno 2015, n. 83 conv. in legge 6 agosto 2015, n. 132);

- pignoramento di beni omogenei (tali intendendosi secondo il giudice di legittimità quelli "aventi caratteristiche uguali o analoghe, per definire le quali il consulente debba effettuare operazioni ripetitive, l'"importo stimato" è quello che attiene alla stima cumulativa di detto insieme" di tal che solo "in presenza...di una pluralità di immobili diversi tra loro, l'"importo stimato" è quello corrispondente ad ogni singola stima di immobile che abbia autonome caratteristiche valutative") l'onorario sarà determinato sulla base della percentuale massima di ciascun scaglione e con successivo aumentato del 50% in relazione alla complessità dell'incarico (tale importo dovrà poi essere diminuito del 50% ai sensi dell'art. 161, comma 3, delle disp di attuazione al cod.proc.civ. come modificato dall'art. 14 del d.l. 27 giugno 2015, n. 83 conv. in legge 6 agosto 2015, n. 132).

#### Publicità

Il professionista provvederà nei termini di cui all'art. 490, commi 1 e 2, cod.proc.civ. (ul sito Internet dovrà essere pubblicato il testo integrale dell'avviso di vendita, di questa ordinanza e della consulenza di stima).

L'avviso di vendita dovrà essere pubblicato, inoltre, avvalendosi della convenzione stipulata dal Presidente del Tribunale di Cosenza.

Il professionista delegato ha, comunque, facoltà - ove il costo complessivo dovesse risultare meno oneroso - di effettuare direttamente l'adempimento pubblicitario mediante inserzione su un quotidiano a sua scelta tra quelli aventi maggiore diffusione nella provincia di Cosenza, nonché su un sito Internet compreso nell'elenco di cui all'art. 2 del dm 31 ottobre 2006.

#### Condizioni della vendita



La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni.

- 1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella consulenza redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi della facoltà di cui al comma 5 dell'art. 46 del d.P.R. n. 380/2001).
- 2) 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).
- 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: 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 consulenza, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 4) Il prezzo base per le offerte è quello indicato nella relazione a firma consulente nominato nel corso della procedura;
- 5) I compensi di cui all'art. 7 comma 1 del d.m. 25 maggio 1999, n. 313 saranno posti a carico dell'aggiudicatario.
- 6) I beni sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario); sono a carico dell'aggiudicatario, inoltre, gli oneri fiscali del trasferimento.

#### Nomina del custode

Visto l'art. 559 cod.proc.civ.;

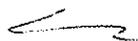
- rilevato che con il pignoramento il debitore è costituito custode dei cespiti pignorati;
- ritenuto che la sostituzione nella custodia possa avere utilità per la vendita consentendo sia una migliore gestione ed amministrazione del compendio pignorato sia un più agevole accesso da parte di eventuali interessati all'acquisto;

sostituisce

nella custodia il debitore esecutato, nominando custode giudiziario il professionista delegato per le operazioni di vendita.

Il Custode dovrà provvedere, secondo quanto previsto dagli artt. 559 e 560 cod.proc.civ. e le indicazioni impartite da questo Giudice:

- a curare l'amministrazione dei beni, provvedendo anche a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione ordinaria o straordinaria (e a procedere agli interventi di manutenzione, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione);
- all'aggiornamento e alla riscossione dei canoni di locazione ovvero di altre somme dovute per l'occupazione dell'immobile, nonché alla disdetta di tutti i contratti di godimento del bene;
- a vigilare sulla condotta del/i debitore/i e/o degli altri occupanti l'immobile, anche con riguardo all'ordine di liberazione impartito dal Giudice;



- ad installare o sostituire dispositivi di sicurezza, serrature o, comunque, mezzi di tutela ed allarme, al fine di evitare illecite intrusioni nell'immobile;
- a fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche fornendo e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della consulenza di stima;
- a organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- a segnalare a questo Giudice dell'Esecuzione ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- ad esercitare (previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione e, se necessaria, nomina di un legale) tutte le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguire la disponibilità materiale del compendio pignorato e a curare l'esecuzione dell'ordine di liberazione anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario salvo che questi non lo esentino;
- alla rendicontazione trimestrale e finale in ordine all'amministrazione e conservazione del bene.

Il Custode dovrà depositare, presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, almeno dieci giorni prima dell'udienza di vendita dei lotti oggetto della procedura, il rendiconto delle attività custodiali sino ad allora svolte per la procedura affinché le parti possano averne conoscenza; in assenza di osservazioni nel corso dell'udienza di vendita, la relazione depositata si riterrà approvata.

(Si segnala all'attenzione dei custodi che il compenso sarà determinato nella misura del 50% di quanto calcolato ai sensi dell'art. 2 comma 1 del d.m. quindici maggio 2009 n. 80 nell'ipotesi in cui l'immobile non sia occupato da soggetto tenuto al pagamento di corrispettivi, indennità e simili).

Il Custode, in ogni caso, è tenuto a fornire, unitamente alla richiesta di liquidazione, una dettagliata relazione in ordine alle attività compiute.

Nel caso in cui l'immobile/gli immobili pignorato/pignorati sia occupato dal debitore e questi continui ad occupare l'immobile/gli immobili pignorato/pignorati dopo la sostituzione nella custodia non verrà liquidato alcun onorario per l'attività di custodia).

Fixa

termine di giorni trenta al creditore precedente o ad altro creditore munito di titolo per la notifica della presente ordinanza all'/agli eventuale/i creditore/i iscritto/i non comparso/i all'udienza del odierna. Si comunicò. Cosenza addi ventiquattro novembre duemilaquindici.

Il Giudice dell'esecuzione

dott. Giuseppe Greco

TRIBUNALE DI COSENZA  
CANCELLERIA DELLE ESECUCIONI IMMOBILIARI

Depositato in Cancelleria

24 NOV. 2015

Il Custode