

N.

Rep. Delleghz

II. GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OBI. TRIBUNALE DI BERGAMO

funz.	giur.	suo	debito	dal	procedura	esecuzione	immobiliare	o	826/12	Rep	firec	finanab	promossa
U.													
controllo													

visto l'art. 559 c.p.c.

Nomina custode dei beni pignorati in esecuzione del debitore CAOTTI GIOVANNI con l'incarico di:

- 1) prendere immediato possesso dell'immobile nel caso in cui non sia occupato dal debitore e dai suoi familiari o da terzi nuovi (il titolo opponibile, intendendosi, invece, allo stesso, autorizzi a rimanere nell'immobile il debitore con la sua famiglia);
- 2) incassare eventuali diritti civili da depositare su apposito libretto o su conto corrente intestato alla procedura;
- 3) verificare periodicamente lo stato e la consistenza del complesso pignorato segnalando eventuali anomalie o esigenze, quali interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione, l'opportunità di disporre la illustrazione nei confronti del debitore o dell'occupante senza titolo o con titolo non opponibile, o di intimare lo smalto al locatario, se munito di titolo opponibile;
- 4) adoperarsi perché gli interessati all'acquisto dell'immobile pignorato passino visitarlo secondo il disposto del novellato art. 560 c.p.c., ricordando in particolare che gli interessati a ricevere l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta che deve essere formulata mediante il recapito delle vendita pubbliche non più tardi della prima domenica successiva alla data della pubblicazione;
- 5) presentare semestralmente in cancelleria il rendiconto della propria gestione ai sensi degli artt. 560 comma 1 e 593 c.p.c. e fornire ogni ulteriore informazione richiesta nello stesso;

Assegna al custode sopra nominato un account di € 500,00 a carico del creditore procedente \_\_\_\_\_ precondendo che l'attività del custode verrà retribuita con fondi a carico della procedura, esclusivamente al termine della stessa, mentre i creditori procedenti provvederanno a rimborsare o ad anticipare al custode le sole spese vive sostenute e sostenende nell'esecuzione dell'incarico;

Autorizza il custode ad accedere all'immobile con l'assistenza dei Carabinieri territorialmente competenti o della Polizia Locale, e con l'eventuale auxilio di un fabbro, nelle ipotesi in cui non gli venga consentito da parte dell'occupante, senza giustificata ragione, l'accesso ovvero in cui risulti manifesto che l'occupante ha abbandonato l'immobile.

Rinvia l'opportunità di delegare un professionista al compimento delle operazioni di vendita dei beni pignorati la conformità al disposto della L. 302/98 e delle norme successive,

visto l'art. 591 bis c.p.c.,

d e l e g a

» il Notario \_\_\_\_\_ dell'Associazione Notarile Bergamo 302-98 con sede in Bergamo alla via Garibaldi n. 3/L,  
» il professionista VALERIO LODOVICO col studio in \_\_\_\_\_

per il compimento delle operazioni di vendita dei beni pignorati, secondo le modalità indicate al terzo comma dell'art. 569 c.p.c.

Il professionista delegato

provvederà:

- 1) alla determinazione del valore dell'immobile a parere dell'articolo 568, primo comma, tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal giudice ai sensi dell'articolo 569, primo comma, o delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 171 bis, quarto comma, delle disposizioni di attuazione del c.p.c.;
- 2) agli adempimenti previsti dall'art. 570 e 571 e ss. p.c ed in particolare avrà cura di:

- A) conoscere gli interessati, ovvero le ricerche opportune nel giorno, luogo ed ora che lo stesso provvederà a comunicare;
- B) acquisire le mappe censuarie degli immobili pignorati;
- C) fissare la vendita degli immobili pignorati previa emissione dell'avviso di cui all'art. 376 c. 1<sup>a</sup> c.p.c. da comunicarsi a tutte le parti, ivi compresi gli eventuali creditori iscritti non intervenuti, indicati dallo stesso professionista delegato,
- con l'avvertenza che l'avviso di vendita dovrà indicare:
- 1) se la vendita si dovrà effettuare in uno o più lotti;
  - 2) il prezzo base dell'esperimento d'asta;
  - 3) il giorno, l'ora ed il luogo dell'esperimento d'asta;
  - 4) il termine che dovrà decorrere sin al compimento delle forme di pubblicità e l'esperimento d'asta, nonché le eventuali forme di pubblicità straordinarie a norma dell'art. 490 ultimo comma c.p.c.;
  - 5) l'ammontare della cauzione in misura non superiore al diecimo del prezzo base d'asta e il termine entro il quale tale ammontare dovrà essere prestato dagli offerten;
  - 6) la misura dell'aumento da apportarsi alle offerte;
  - 7) il termine, di 120 giorni dall'aggiudicazione (NON PROROGABILE), entro il quale il prezzo dovrà essere depositato unicamente ad un fondo speciale dovuto per la produzione del decreto di trasferimento e di tutti gli incumbenti connessi, nonché le modalità di deposito da effettuarsi a saldo prezzo sul conto corrente intestato alla procedura, vincolato sull'ordine del giudice, da aprire presso istituto bancario prescelto dal medesimo professionista delegato, ovvero, in caso di esecuzione pronostica per un credito fondiario, l'indicazione di cui all'art. 41 D. L.vo 385/1993 ed ove dovranno essere compiute le sopra indicate zillità, nonché le indicazioni di cui al comma 4<sup>a</sup> dell'art. 501 bis c.p.c. sul quale verrà riversata la cauzione depositata dall'aggiudicatario;
  - 8) effettuare, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, le formalità pubblicitarie di vendita di cui infra;
  - 9) effettuare la gara tra gli offerten ex art. 371 c.p.c., nel giorno ed ora indicati, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerto e ciò anche se il prezzo offerto fosse inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Disponibile

che gli esperimenti di vendita si svolgono secondo le modalità della VENDITA SINCRONA MISTA di cui all'art. 22 del Decreto del Ministero della Giustizia del 26.2.2015 n°12.

CHE IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA E IL PORTALE DEL GESTORE SIANO:

- Aste Giudiziarie InLinea SPA [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)
- EDICOM FINANCE SRL con socio unico [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)
- ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL [www.falcoaste.it](http://www.falcoaste.it)
-  **ASTALEGAL.NET SPA** [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)
- IT AUCTION [www.contestatediscount.it](http://www.contestatediscount.it); [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it)
- NOTARTEL SPA [www.astepubbliche.notariato.it](http://www.astepubbliche.notariato.it)

che il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista

che prevede che prevedono affidare, la offerta, in via telefonica

la modanà di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati, le modalità di comunicazione dell'offerta, il deposito e la transizione dell'offerta al gestore per la vendita telefonica vengano effettuate nei tempi degli artt. 12, 13 e 14 del D.M. 32/2013;

la cauzione venga versata su conto corrente intestato al gestore il cui IBAN è stato comunicato a questo Tribunale e verrà inserito nell'elenco di pubblicarsi;

che prevede che non si avvalgono delle quindicinali telefoniche, vengano effettuate l'offerta, su supporto analogico depositato presso il delegato e la cauzione secondo le modalità dello stesso indicato;

Dispone altresì che il Referente della procedura ed il gestore della "vendita telefonica" si avvengano alle disposizioni di cui agli artt. 5, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26 del D.M. 32/13.

Autodicitur: Il delegato od avvoldo di facoltà, intrezziamo a segnali, questi titoli interibili al gestore delle visualità, nonché unicamente inseriti in inviolabilità dell'atto, fermo restando che, senza alcuna eccezione, il procedura e il delegato si dichiarano;

#### Il delegato (referente della procedura)

##### 1) in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unica offerente;

- se l'unica offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo base d'asta, procederà all'aggiudicazione all'unica offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c.

2) in caso di pluralità di offerte procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui convergono plurime offerte al medesimo prezzo o, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anello a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperto lo borsone, della istanza di assegnazione su presente.

Istanza di assegnazione può essere proposta dal creditore anche in favore di terzi ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c. a, detto creditore, nell'ipotesi in cui rimanga effettivamente assegnatario, dovrà dichiarare al delegato entro 5 giorni dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione ovvero dalla sua comunicazione il nome del terzo a favore del quale dovrà essere trasferto l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volenter profittere.

Il verbale di gara verrà redatto secondo il disposto di cui all'art. 23 del D.M. 32/2015.

Dispone che il delegato provveda all'insediamento nell'arco di 24 mesi dalla comunicazione della presente delega di cinque esperimenti d'asta a prezzo progressivamente ribassato di ¼ (e di un mezzo per il quinto esperimento d'asta).

Il delegato presenterà all'ufficio giudizio, in caso di insuccesso, un'informazione anche della quale venga, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta dal delegato, illustrando analiticamente le spese sostenute, il prezzo di vendita del primo e dell'ultimo esperimento d'asta, il valore complessivo dei crediti fondati su titolo esecutivo per cui si procede e degli altri crediti, anche ai fini dell'eventuale chiusura anticipata della procedura ex art. 164 bis disp. att. c.p.c.; al fine del computo del numero degli esperimenti d'asta verrà contato anche di quelli svolti prima dell'entrata in vigore del decreto n. 39/2013.

Il giudizio o qualificazione in dichiarazione di nomina ex art. 383 c.p.c.

1) autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'appiglionatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 583 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);

b) In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare una risoluzione del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), considerate le somme occorrenti per la liquidazione dei compensi del professionista delegato e del custode, per il pagamento delle imposte e delle spese per registrazione o trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere, il delegato coniungerà che importo pari al 75% del prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario. In residua parte pari al 25% dovrà essere versato sul conto della procedura;

M) effettuato le formalità di registrazione, trascrizione e vultura amministrativa del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pigiamenti e delle iscrizioni istruttorie conseguenti al decreto di trasferimento;

N) predisporre, una volta compiute le predette operazioni, il progetto di distribuzione, anche parziale secondo il disposto del novellato art. 596 c.p.c. applicabile ai procedimenti instaurati dopo l'entrata in vigore della legge di conversione del.d.l. 59/2016, depositandolo in cancelleria. Questo non si posso provvedere ex art. §10 comma 1, lettera a), e successivo alle atti sopravvenuti a questo punto fino al 5/6/2017. Esempio: Mentre sono in corso le trattative delle parti in relazione al progetto.

Il deputato provvederà a richiedere al posto estimolose la nota definitiva del campanile dovuto in relazione al prezzo di aggiudicazione del bene nonché lo stato del campanile richiesto dal custode, nota che, conclusivamente alla propria esclusa manovratura, ad inviare al giudice al fine della relativa liquidazione;

O) richiedera al gestore la restituzione delle cauzioni versate dagli offertenzi non risultati aggiudicatari che vi abbiano provveduto tramite deposito su conto del gestore stesso; il delegato provvederà invece alla restituzione agli offertenzi non aggiudicatari delle cauzioni da lui ricevute, la restituzione avverrà a favore del disponente.

Il delegato avrà onus di depositare entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte, nonché i successivi rapporti riepilogativi di cui al comma 9 susseguente del d.l. 179/2012, secondo il modello elaborato in data 16.3.2017 e consultabile presso la Cancelleria delle esecuzioni. La mancata osservanza dei termini e delle direttive per lo svolgimento delle operazioni, sarà considerata gravio inadempimento al d.l. della revoca dell'autorizzazione riconosciuta.

**FORMALITÀ PUBLI-ICITÀ BIE dell'avviso di vendita:**

<sup>1)</sup> pubblicato nel "Portale delle vendite pubblicate" del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 420, i quali dimostrano che le stesse per la pubblicità su rete mobile - compilate in una 100 per centuale più bassa del modello minima - per tutti i concorrenti di vendita sono state riconosciute sia come il relativo valore nominale sia la somma di aggiunta minima delle stesse varie delle stesse disponibili finalmente in cui l'utente può scegliere secondo le modalità della regola indicata entro il termine indicato dal concorrente e comunque non oltre 30 giorni prima dell'atto con l'esercizio che l'utente pubblica sul portale della vendita sicurezza, ma ovviamente al concorrente, nonché a chi effettua l'intervento iniziale di tipo stesso e a causa di estensione del processo esecutivo art. 421 bis c.c.

**Alpinare il collegio all'avvenire di svolgono da lui stesso incaricati al riconoscimento dei dati PVP, perché sono sotto al suo controllo della procedura e dell'esecuzione.**

Si anche un rinnovo del credito precedente o di quello intervento minuito di titolo erogativo e coniugale già già immobili il cui prezzo base d'asta è superiore a € 100.000,00 e solo per il minimo rinnovamento al massimo pubblicazioni per estatto in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, a cura del professionista delegato e con richiesta di emissione fattura a nome del creditore precedente, sul quale hanno l'oro di Bergamo con l'apposizione delle tracce specifiche di tale vicinanza. Si è in accordo con la concessione di reso dovuto contrarie i seguenti dati essenziali:

- A) Comune dove è immobile;
- B) Comune, frazione, località, ecc.;
- C) Via, piazza, ecc.;
- D) Indirizzo (appartamento, terrano, villa, soqozio, locale, ecc.);
- E) Cittimetrica (superficie, vano, piano, insieme, ecc.);
- F) Località abitazione (balcone, terrazzo, box, posto auto, giardino, ecc.);
- G) Condizioni (libero, occupato, sul debitore/di terzi);
- H) Altri eventuali dati di interesse (data proprietà, quota, ecc.);
- I) indicazione delle modalità di vendita sincrona asta, ammonizione del prezzo base per la vendita senza incanto e dell'ammonto minimo;
- L) Data, luogo ed ora della gara;
- M) Numero R.C. G. della procedura;
- N) Nominativo del Giudice dell'Esecuzione, del professionista delegato quale referente della procedura, del custode, del gestore, del relativo portale e delle coordinate bancarie del gestore ove versare in cospicione laddove effettuata in via telematica;
- O) Indicazioni su dove reperire ulteriori informazioni;
- 1) pubblicazione dell'annuncio, dell'avviso di vendita e copia della periferia con i relativi allegati, [www.triunfo.it](#), su almeno due dei seguenti portali nazionali elencati nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Bergamo [www.triunfo.it](#), regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come previsto dal DM 27/10/2006 in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per le vendite su: [www.giudiziario.it](#); [www.giudiziari.it](#); [www.premioblog.it](#) e [www.rivistagiudiziaria.it](#) a cura di Edicon Finance Srl o [www.premioblog.it](#) a cura di Aste on line Snc o [www.rivistagiudiziaria.it](#) a cura di Aste Giudiziarie in linea SpA o [www.premioblog.it](#); [www.premioblog.it](#) e [www.premioblog.it](#) a cura di Astolegge Spn. La richiesta di pubblicazione dovrà essere inviata dal richiedente direttamente al sito Internet prescelto assieme alla documentazione già epurata dei dati sensibili;
- 2) pubblicazione sul sito [www.giudiziario.it](#) o [www.premioblog.it](#) ovvero a scelta del creditore precedente su altro sito immobiliare comunitario equivalente;
- 3) pubblicazione della sintesi dell'avviso di vendita con eventuali foto sul quotidiano specializzato "Rivista Aste Giudiziarie" edizione nazionale e relativo free press Rivista Aste Giudiziarie a cura di Edicon Finance Srl ovvero a scelta del creditore precedente su altro giornale nazionale specializzato e relativo free press locale;
- 4) invio di una missiva ai soggetti potenzialmente interessati residenti nelle vicinanze dell'immobile in vendita attraverso il servizio Postal Target a cura di Ediservice Srl ovvero a scelta del creditore precedente su altro servizio postale dedicato alla comunicazione delle vendite giudiziarie;
- 5) per i beni di particolare rilevanza o con valore base d'asta superiore ad Euro 250.000,00 sul portale internazionale multilingue [www.premioblog.it](#) e [www.premioblog.it](#) a cura di Aste on line Snc;
- 6) per beni di particolare rilevanza o con valore base d'asta superiore ad Euro 500.000,00 l'estratto di vendita andrà pubblicato anche sul quotidiano nazionale di economia "Scelte" alle tariffe riservate da Edicon Servizi al Tribunale di Bergamo.

La documentazione con la relativa richiesta di pubblicazione potrà essere inviata dal professionista delegato referente della procedura, con unica richiesta, al singolo gestore prescelto per l'effettuazione della pubblicità, precisando nella busta del bando di giudizio, immediatamente, per la documentazione versiglio. Detto gestore provvederà poi a fornire al professionista delegato tutti i giustificativi di avvenuta pubblicazione.

#### Applicazione dell'art. 41 D.L.vo 385/93

Assegno al professionista delegato un fondo spese pari ad € 500,00 oltre LVA posto a carico del creditore  
procedente da versarsi entro 60 giorni da oggi.

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di diritto

Bergamo, il

Il quattordicembre

106 LUG. 2008

BOLOGNESE DELLA GIUDIZIARIA IMMOBILIARE

REDS-COMP 04/07/2013 AD INFORMATICA SRL  
... (firmato elettronico)