

115

N. \_\_\_\_\_ Reg. Delegato

IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

DEL TRIBUNALE DI BERGAMO

Letti gli atti relativi alla procedura esecutiva immobiliare da INTESA SAN PAOLO SPA contro \_\_\_\_\_

n. 398/02

Reg. Escc. Immob. promosso

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

Nomina custode dei beni pignorati in sostituzione del debitore \_\_\_\_\_ con l'incarico di:

- 1) prendere immediato possesso dell'immobile nel caso in cui non sia occupato dal debitore e dai suoi famigliari o da terzi muniti di titolo opponibile, intendendosi, invece, allo stato, autorizzato a rimanere nell'immobile il debitore con la sua famiglia;
- 2) incassare eventuali frutti civili da depositare su apposito libretto o su conto corrente intestato alla procedura;
- 3) verificare periodicamente lo stato e la consistenza del compendio pignorato segnalando eventuali anomalie o esigenze, quali interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione, l'opportunità di disporre la liberazione nei confronti del debitore o dell'occupante senza titolo o con titolo non opponibile, o di intimare lo sfratto al locatario, se munito di titolo opponibile;
- 4) adoperarsi perché gli interessati all'acquisto dell'immobile pignorato possano visitarlo secondo il disposto del novellato art. 560 c.p.c. ricordando in particolare che gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta che deve essere formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.
- 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 ritenuta utile;

Assegna al custode sopra nominato un acconto di € 500,00 a carico del creditore procedente \_\_\_\_\_ precisando che l'attività del custode verrà retribuita con fondi a carico della procedura, esclusivamente al termine della stessa, mentre i creditori precedenti provvederanno a rimborsare o ad anticipare al custode le sole spese vive sostenute o 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 ausilio 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 ormai da tempo abbandonato l'immobile.

Ravvisata l'opportunità di delegare un professionista al compimento delle operazioni di vendita dei beni pignorati in conformità al disposto della L. 302/98 e delle norme successive, visto l'art. 591 bis c.p.c.,

- il Notaio ALFREDO COPPOA BOTTAZZI delega dell'Associazione Notarile Bergamo 302-98 con sede in Bergamo alla via Garibaldi n. 3/L, - il professionista \_\_\_\_\_ con 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 norma dell'articolo 568, primo comma, tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal giudice ai sensi dell'articolo 569, primo comma, e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173 bis, quarto comma, delle disposizioni di attuazione del c.p.c.;
- 2) agli adempimenti previsti dall'art. 570 e 571 e ss.c.p.c. ed in particolare avrà cura di:

A) convocare gli interessati, ove lo ritenesse opportuno 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. 576 c. 1° 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 tra il compimento delle forme di pubblicità e l'esperimento d'asta, nonché le eventuali forme di pubblicità straordinaria o in forma dell'art. 490 ultimo comma c.p.c.;

5) l'ammontare della cauzione in misura non superiore al decimo del prezzo base d'asta e il termine entro il quale tale ammontare deve essere prestato dagli offerenti;

6) la misura dell'attemo da opporsi alle offerte;

7) il termine, di 120 giorni dall'aggiudicazione (NON PROROGABILE), entro il quale il prezzo dovrà essere depositato unitamente ad un fondo spese dovuto per la produzione del decreto di trasferimento e di tutti gli oneri connessi, nonché le modalità di deposito da effettuarsi a saldo prezzo sul conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, da aprirsi presso istituto bancario prescelto dal medesimo professionista delegato, ovvero, in caso di esecuzione promossa per un credito fondiario, l'indicazione di cui all'art. 41 D. L.vo 385/1993 ed ove dovranno essere compiute le sopra indicate attività, nonché le indicazioni di cui al comma 4° dell'art. 591 bis c.p.c. e sul quale verrà riversata la cauzione depositata dall'aggiudicatario;

D) effettuare, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, le formalità pubblicitarie di vendita di cui infra;

E) effettuare la gara tra gli offerenti ex art. 571 c.p.c. nel giorno ed ora indicati, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente 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.

Dispone

che gli esperimenti di vendita si svolgano secondo le modalità della VENDITA SINCRONA MISTA di cui all'art. 22 del Decreto del Ministero della Giustizia del 26.2.2015 n°32.

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)

ASTALEGALE.NET SPA [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

IT AUCTION [www.realestatediscount.it](http://www.realestatediscount.it); [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it)

NOTARTEL SPA [www.asteubbliche.notariato.it](http://www.asteubbliche.notariato.it)

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

che per coloro che intendono effettuare le offerte in via telematica;

le modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati, le modalità di trasmissione dell'offerta, il deposito e la trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica vengono effettuate nel rispetto degli artt. 12, 13 e 14 del D.M. 32/2015.

La cauzione venga versata su conto corrente intestato al gestore il cui IBAN è stato comunicato a questo Tribunale e verrà inserito nell'avviso d'asta da pubblicarsi.

che per coloro che non si avvalgono delle modalità telematiche, vengano effettuate, l'offerta, su supporto analogico depositato presso il delegato e, la cauzione, secondo le modalità dallo stesso indicate.

Dispone altresì che il Referente della procedura ed il gestore della vendita telematica si attengano alle disposizioni di cui agli artt. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26 del D.M. 32/15.

Autorizza il delegato ad avvalorare di locali, attrezzature e soggetti in ausilio, questi ultimi riferibili al gestore della vendita, per le operazioni inerenti lo svolgimento dell'asta telematica purché senza alcun costo a carico della procedura o dell'aggiudicatario.

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'unico 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'unico 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 pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, 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, anche 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 aperte le buste, della istanza di assegnazione se presente.

L'istanza di assegnazione può essere proposta dal creditore anche in favore di terzi ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c. e, 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 deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare.

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'espletamento nell'arco di 24 mesi dalla comunicazione della presente delega di cinque esperimenti d'asta a prezzo progressivamente ribassato di  $\frac{1}{4}$  (e di un mezzo per il quinto esperimento d'asta).

Il delegato rinverrà gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita, 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, oltre ai fini dell'eventuale chiusura anticipata della procedura ex art. 164 bis disp. att. c.p.c.; ai fini del computo del numero degli esperimenti d'asta terrà conto anche di quelli svolti prima dell'entrata in vigore del decreto n. 59/2012

Il delegato avrà altresì cura di rinettere gli atti al Giudice dell'esecuzione, anche prima del quinto esperimento d'asta, ogni qualvolta il ricavato dalla vendita dell'immobile in sede di successiva asta consentirebbe di soddisfare esclusivamente i costi approssimativamente stimati della procedura (comprensivi di spese di pubblicità, spese e compensi del delegato, spese legali dei difensori del creditore procedente e degli intervenuti, spese di C.T.U. e di custodia) ed, in misura inferiore al 10%, i crediti per capitale ed interessi maturati dal procedente e dagli intervenuti;

G) nell'ipotesi di vendita di più lotti, cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal professionista delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento delle tariffe in vigore;

H) ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;

I) autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);

L) in caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), considerare le somme occorrenti per la liquidazione dei compensi del professionista delegato e del custode, per il pagamento delle imposte e delle spese per registrazione e 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 comunicherà che importo pari al 75% del prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e la residua parte pari al 25% dovrà essere versata sul conto della procedura;

M) effettuare le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale 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 pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie 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. qualora non si possa provvedere ex art. 510 c.p.c. primo comma, a compiere gli atti conseguenti a quanto recito l'art. 596 c.p.c., fisserà l'udienza per l'audizione delle parti in relazione al progetto.

Il delegato provvederà a richiedere al perito estimatore la nota definitiva del compenso dovuto in relazione al prezzo di aggiudicazione del bene nonché la nota del compenso richiesto dal custode, note che, contestualmente alla propria, egli provvederà ad inviare al giudice al fine della relativa liquidazione;

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

Il delegato avrà cura 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 sexies 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 grave inadempienza ai fini della revoca dell'incarico ricevuto.

#### FORMALITÀ PUBBLICITARIE dell'avviso di vendita:

1) pubblicazione sul "Portale delle vendite pubbliche" del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 490 1° comma, disponendo che le spese per la pubblicità su detto portale, quantificate in euro 100 per singolo lotto inserito nel portale ministeriale, per ogni esperimento di vendita sono a carico del creditore procedente che curerà il relativo versamento e che la ricevuta di avvenuto pagamento delle stesse verrà dallo stesso depositata telematicamente in atti (ovvero presentata al Notaio delegato secondo le modalità dallo stesso indicate) sotto il termine indicato dal delegato e comunque non oltre 60 giorni prima dell'asta; con l'avvertenza che l'omessa pubblicazione sul portale delle vendite telematiche, per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto, munito di titolo esecutivo è causa di estinzione del processo esecutivo ex art. 631 bis c.p.c.;

Autorizza il delegato ad avvalersi di soggetto da lui scelto o proposto al caricamento dei dati sul PVP purché senza onere alcuno a carico della procedura e dell'aggiudicatario

2) anche su richiesta del creditore procedente o di quello intervenuto munito di titolo esecutivo e comunque per gli immobili il cui prezzo base d'asta è superiore a € 100.000,00 e solo per il primo esperimento d'asta pubblicazione per estratta 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 procedente, sul quotidiano L'eco di Bergamo con l'applicazione delle tariffe applicate a Edicom Finance Srl in accordo con la concessionaria, esso dovrà contenere i seguenti dati essenziali:

- A) Comune ove è situato l'immobile.
- B) Quartiere, frazione, località, ecc.,
- C) Via, piazza, ecc.,
- D) Tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- E) Caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- F) Eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- G) Condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- H) Altri eventuali dati di interesse (mida proprietà, quota, ecc.);
- I) indicazione delle modalità di vendita (sincrona mista, ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto e dell'importo minimo,
- L) Data, luogo ed ora della gara;
- M) Numero R.G.E. 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 la cauzione laddove effettuata in via telematica;
- O) Indicazioni su dove reperire ulteriori informazioni;

3) pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e copia della perizia con i relativi allegati, a scelta del creditore procedente, su almeno due dei seguenti portali nazionali elencati nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Bergamo [www.tribunale.bergamo.it](http://www.tribunale.bergamo.it), regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come previsto dal DM 31/10/2006 in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita su: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.enalente.it](http://www.enalente.it) e [www.rivistanestegudiziarie.it](http://www.rivistanestegudiziarie.it) a cura di Edicom Finance Srl o [www.esecuzionigiudiziarie.it](http://www.esecuzionigiudiziarie.it) o cura di F2.net engineering Srl o [www.asteonline.it](http://www.asteonline.it) o cura di Aste on line Snc o [www.astejudiziarie.it](http://www.astejudiziarie.it) a cura di Aste Giudiziarie in linea Spa o [www.asteonline.net](http://www.asteonline.net); [www.Asteimmoblie.it](http://www.Asteimmoblie.it) e [www.publiconlines.it](http://www.publiconlines.it) a cura di Astalegale Spa. La richiesta di pubblicazione dovrà essere inviata dal richiedente direttamente al sito internet prescelto assieme alla documentazione già epurata dei dati sensibili.

4) pubblicazione sul sito [www.casa.it](http://www.casa.it) o [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) ovvero a scelta del creditore procedente su altro sito immobiliare commerciale equivalente

5) pubblicazione della sintesi dell'avviso di vendita con eventuali foto sul quindicinale specializzato "Rivista Aste Giudiziarie" edizione nazionale e relativo free press Rivista Aste Giudiziarie a cura di Edicom Finance Srl ovvero a scelta del creditore procedente su altra rivista nazionale specializzata e relativo free press locale;

6) 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 procedente su altro servizio postale dedicato alla comunicazione delle vendite giudiziarie;

7) per i beni di particolare rilevanza o con valore base d'asta superiore ad Euro 250.000,00 sul portale internazionale multilingue, [www.auctionsitaly.com](http://www.auctionsitaly.com) e [www.auctionsitaly.it](http://www.auctionsitaly.it) o cura di Aste on line Snc;

8) 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 "Sole24ore" alle tariffe riservate da Edicom 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, previo invio della bozza del bando al creditore procedente per le opportune verifiche. Detto gestore provvederà poi a fornire al professionista delegato tutti i giustificativi di avvenuta pubblicazione.

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

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di rito.

Bergamo, li 29/11/18

Il Cancelliere

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari

Libella