

In 582/15 Reg. Deleghe

IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
DEL TRIBUNALE DI BERGAMO

Letti gli atti relativi al procedimento esecutivo immobiliare n. 175/13 R.g. Esec. immob.

promossa da ITALFONDBANCO SPA

contro [REDACTED]

Visti gli artt. 559 c.p.c.

Nomina [REDACTED] custode dei beni pignorati con l'incarico di:

- 1) amministrare e gestire l'immobile pignorato nei limiti dell'ordinaria amministrazione, salva apposita autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione;
- 2) incassare eventuali canoni;
- 3) esercitare, se del caso, le azioni previste dalla legge ed occorrenti per conseguire la disponibilità dei beni soggetti a pignoramento;
- 4) adoperarsi perché gli interessati all'acquisto dell'immobile pignorato possano visitarlo secondo il disposto del novellato art.560 c.p.c.;
- 5) presentare semestralmente in cancelleria il rendiconto della propria gestione ai sensi degli artt. 560 comma 1 e 593 c.p.c.

Ordina la immediata liberazione dell'immobile pignorato, se non occupato dal debitore a titolo di abitazione o da terzo con titolo opponibile, a cura del predetto custode.

Ordina che in ogni caso tale liberazione avvenga a cura del custode non oltre la data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione dell'immobile stesso.

Assegna al custode sopra nominato un acconto di € 500,00 a carico del creditore

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.

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

delega

X il Notaio Nicoletta Ronchi dell'Associazione Notarile Bergamo 302-98 con sede in Bergamo alla via Garibaldi n. 37L.

o il Notaio [REDACTED]

o il professionista [REDACTED] con ruolo di [REDACTED] 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 redazione e sottoscrizione del piano di gestione dell'immobile pignorato, del quale dovrà essere allegato copia al notaio delegato, prima di essere presentato al giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 560 c.p.c., e del rendiconto semestrale, prima di essere presentato al giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 593 c.p.c.

2) agli atti di esecuzione delle operazioni di vendita, secondo le modalità indicate al primo comma dell'art. 569 c.p.c.

Ad convocare gli interessati, il creditore istante, nel giorno, luogo ed ora suddetti, procederà a convocare.

Et acquisire le mappe censuarie degli immobili pignori:

D) fissare le vendite degli immobili pignori prima autorizzate nel senso di cui all'art. 570 c. 1° c.p.c. e comunicarle a tutte le parti, ivi compresi gli eventuali creditori ipotecari 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 una o più loti;
2) il prezzo base dell'esperienza d'asta;
3) il giorno, l'ora ed il luogo dell'esperienza d'asta;
4) il termine, non superiore a sessanta giorni, entro il quale si dovrà depositare la somma di cui si parla all'art. 570 c. 1° c.p.c. e l'esperienza d'asta, nonché le eventuali forme di conflitto stragiudiziale a norma dell'art. 490 ultimo comma c.p.c.;

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

6) la misura dell'aumento da apportarsi alle offerte;

7) il termine, non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dovrà essere depositato unitamente ad un fondo spese dovuto alla produzione del decreto di trasferimento ed a tutti gli oneri connessi, nonché le modalità di deposito da effettuarsi 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.;

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'esperienza di vendita per cui è presentata.

In occasione della gara sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

1) in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad 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, si procederà ad 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 degli artt. 598 e ss. c.p.c.;

2) in caso di pluralità di offerte si procederà alla gara tra gli offerenti più alti con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano più 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, che 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. 598 e ss. c.p.c. Il professionista delegato dovrà, entro 10 giorni, notificare agli offerenti, una volta aperte le buste, delle istanze di assegnazione se presentate.

La istanza di assegnazione deve essere depositata presso il giudice delegato, entro 10 giorni dalla data di apertura delle buste, e deve essere accompagnata da un deposito di cui all'art. 570 c. 1° c.p.c. e da un'offerta di cui all'art. 571 c.p.c. L'offerta deve essere depositata presso il giudice delegato, entro 10 giorni dalla data di apertura delle buste, e deve essere accompagnata da un deposito di cui all'art. 570 c. 1° c.p.c. e da un'offerta di cui all'art. 571 c.p.c. L'offerta deve essere depositata presso il giudice delegato, entro 10 giorni dalla data di apertura delle buste, e deve essere accompagnata da un deposito di cui all'art. 570 c. 1° c.p.c. e da un'offerta di cui all'art. 571 c.p.c.

Intelligenza del verbo relativo alle operazioni di gara, con i contenuti di cui all'art. 591 del comma 5 e c.c.

In caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto e in mancanza di domanda di assegnazione, il delegato determinerà il prezzo-base in misura inferiore di un quarto:

- fisserà un nuovo termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e fisserà al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.

- predisporrà l'avviso della seconda vendita così stabilita e provvederà alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);

- effettuerà anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della sopra estesa delega.

• In caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo-base già riferito e inferiore di 1/4 e in mancanza di domanda di assegnazione, determinerà un'ulteriore riduzione di prezzo di 1/4 rispetto all'ultimo praticato:

- fisserà un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e fisserà al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.

- predisporrà l'avviso della terza vendita così stabilita e provvederà alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);

- effettuerà, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della sopra estesa delega;

- ripeterà tale attività anche per un quarto esperimento di gara e dopo il quarto esperimento, se andato deserto, determinerà un'ulteriore riduzione di prezzo fino al limite della metà.

Il delegato rimetterà 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, anche 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 59/2012.

Il delegato avrà altresì cura di rimettere 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. 585 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. 515 comune 18 c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);

L) in caso di richiesta ex art. 41 TUE a tutela del creditore fondario il quale dovrà depositare nei ripartimenti del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo, calcolato approssimativamente, a seconda dei versamenti per la liquidazione del concorrente del professionista delegato e del custode, per il pagamento delle imposte e delle spese per registrazione e assunzione del debitore di trasferimento e per contestazione dei giudizi esistenti, nonché per l'emissione definitiva liquidazione del residuo e per l'assunzione del debito da trasferire, per controllare la somma offerta alla procedura di liquidazione, nonché per il controllo del residuo prezzo offerto e per l'aggiudicazione definitiva e per il versamento del residuo prezzo e per il versamento del residuo prezzo.

14) effettuare le formalità di registrazione, trascrizione e cancellazione del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a potestà amministrativa 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;

15) predisporre, una volta ultimata la predetta operazione, il progetto di distribuzione, anche parziale secondo il disposto dell'art. 591 c.p.c., applicabile ai procedimenti instaurati dopo l'entrata in vigore della legge di conversione del dl 19-10-08, depositandolo in cancelleria. Qualora non si possa provvedere ex art. 590 c.p.c. prima ancora di compiere gli atti conseguenti a quanto recita l'art. 596 c.p.c., fisserà l'udienza per l'addebita delle parti in relazione al progetto.

Il delegato provvederà a ridurre a scritto edirittura la nota definitiva del compenso dovuto in relazione al prezzo di aggiudicazione del bene vincente a nota del compenso richiesto dal custode al fine della relativa ripartizione da parte del giudice.

16) richiedere alla banca o all'ufficiale postale la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati a aggiudicatari. La restituzione ha luogo nelle mani del depositante o mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme adreditate.

Il delegato avrà cura di effettuare almeno tre esperimenti d'asta nell'arco di un anno e 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.

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) affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale fino a quando non verrà istituito e sarà operativo il portale delle vendite pubbliche di cui all'art 490 comma 1 c.p.c e 161 quater disp. att. c.p.c come modificato dal Decreto Legge 83/15 convertito dalla legge 132/2015;

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 estratto 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 di fattura a nome del creditore procedente, sul quotidiano L'eco di Bergamo con l'applicazione delle tariffe applicate da 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, metri, piano, interno, ecc.)
- F) Eventuale particolare posizione (causa, con porto suolo, giardino, ecc.)
- G) Condizione (libero, occupato, dal debitore ecc.)
- H) Altri eventuali dati di interesse (zona protetta, ecc.)
- I) Ammontare del prezzo base per la vendita senza sconto e dell'importo minimo
- L) Data, luogo ed ora della gara
- M) Numero P.3.5. della procedura
- N) Indirizzo del Giudice dell'Esecuzione e del professionista delegato
- O) Le indicazioni di cui al regolamento dell'asta.

Il professionista delegato, prima della pubblicazione dell'avviso di vendita, dovrà provvedere a depositare in cancelleria, a cura del custode, il progetto di distribuzione, anche parziale secondo il disposto dell'art. 591 c.p.c., applicabile ai procedimenti instaurati dopo l'entrata in vigore della legge di conversione del dl 19-10-08, depositandolo in cancelleria. Qualora non si possa provvedere ex art. 590 c.p.c. prima ancora di compiere gli atti conseguenti a quanto recita l'art. 596 c.p.c., fisserà l'udienza per l'addebita delle parti in relazione al progetto.

engineering 3D e www.assaggiamenti.it a cura di Aste on line Spa e www.assaggiamenti.it a cura di Aste Giudiziarie in linea Spa e www.assaggiamenti.it a cura di Aste Immobiliari e www.pubblicomonline.it a cura di Astalegale Spa. La richiesta di pubblicazione dovrà essere inviata dal richiedente direttamente al sito Internet prescelto assieme alla documentazione già prevista dal ben prescelto;

4) pubblicazione delorizzonte di vendita e copia della vendita con i relativi allegati su www.immobiliare.it a cura di Astalegale in linea Spa e www.immobiliare.it a cura di Astalegale Tribunale di Bergamo;

5) pubblicazione nella stessa rubrica del sito www.assaggiamenti.it sul quotidiano specializzato Tribunale Aste Giudiziarie edizione nazionale e relativi fees presso Edicom Tribunale di Bergamo;

6) invio di una missiva ai soggetti potenzialmente interessati residenti nelle vicinanze dell'immobile in vendita attraverso il servizio di Postal Target a cura di Edicom S.r.l.;

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 e www.auctionsitaly.it a cura di Aste on line Spa;

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, con unica richiesta, al singolo gestore prescelto per l'effettuazione della pubblicità. Detto gestore provvederà poi a fornire al professionista delegato tutti i giustificativi di avvenuta pubblicazione.

Assegna al professionista delegato un fondo spese pari ad € 500,00 oltre I.V.A. posto a carico del creditore precedente

_____ da versarsi entro 60 giorni

da oggi.

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di rito.

Bergamo li 12.3.17

Il Giudice della Esecuzioni Immobiliari

Il Cancelliere

Per copia del presente atto delegato _____

Bergamo li _____

Il Professionista Delegato _____

