

19 LUG 2018

J. SERRICO
BE.LAT

N. _____ Rog. Delegato

IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
DEL TRIBUNALE DI BERGAMO

122/2016

L'uff. di _____ relativi alla procedura esecutiva immobiliare n. _____ Esco. Immob. promossa da BANCO CROCIARE SNC COOP.

contro _____

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

Nomina custode dei beni pignorati in sostituzione del debitore BARBOLINNO GENSIGNANI con l'incarico di:

- 1) prendere immediato possesso dell'immobile nel caso in cui non sia occupato dal debitore e dai suoi familiari e 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 e esigenze, univ. 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 intestare lo stesso 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 anzidetti termini della 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 nominata un importo 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 procedenti provvederanno a rimborsare e ad anticipare al custode le sole spese vive sostenute o sostenendo 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 manifesta che l'occupante ha ormai da tempo abbandonato l'immobile.

Rivisita 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 succedute.

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

Il Notaio _____ dell'Associazione Notarile Bergamo 202-98 con sede in Bergamo alla via Garibaldi n. 3/L, il professionista NOTAIO MICHELA SERRICO con studio in BERGAMO

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 e 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 c.c.s. e s.p.c. ed in particolare avrà cura di:



A) convocare gli interessati, ova lo ritenesse opportuno nel giorno, luogo ed ora che lo stesso provvederà a comunicare;

B) acquisire le nuove censure degli immobili pignorati;

C) fissare la vendita degli immobili pignorati previa emissione dell'avviso di cui all'art. 576 c. 1° e.p. e da comunicarsi a tutte le parti, ivi compresi gli eventuali creditori iscritti non iscrivibili, 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 lotti;

2) il prezzo base dell'esperienza d'asta;

3) il giorno, l'ora ed il luogo dell'esperienza d'asta;

4) il termine che dovrà decorre tra il compimento delle forme di pubblicità e l'esperienza d'asta, nonché le eventuali forme di pubblicità straordinaria a norma dell'art.

590 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'aumento da apporarsi 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 e comessi, nonché le modalità di deposito da effettuarsi a saldo prezzo sul conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, da aprirsi presso l'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. Lgs. 385/1993 ed ove dovranno essere compiute le sopra indicate attività, nonché la indicazione di cui al comma 4° dell'art. 571 bis c.p.c. 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 miglior 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.

Disposti

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

EDICOM FINANCE SRL con socio unico www.garavirtuale.it

ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL www.fallcoaste.it

ASTALEGALE.NET SPA www.spazioast.it

ITAUCTION www.realestatediscount.it; www.venditegiudiziarieitalia.it

NOTARTEL SPA www.astespubbliche.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, dei documenti allegati, le modalità di trasmissione dell'offerta, il deposito e la trasmissione dell'offerta al gestore della vendita telematica vengono effettuate nel rispetto degli artt. 12, 17 e 14 del D.M. 37/2015.

La condizione venga verificata su tutto l'intero interesse al potere il cui IBAN è stato comunicato a questo Tribunale e verrà inserito nell'invito d'asta da pubblicarsi.

Non saranno ammesse, non si applicano, alle modalità telematiche, vengono effettuate, l'offerta, su supporto multiplo (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 telematica, si riferiscono alle disposizioni di cui agli artt. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26 del D.M. 37/15.

Autorizza il delegato ad avvalersi di incarichi, attrezzature o soggetti in ausilio a questi ultimi riferibili al gestore della vendita, per le operazioni inerenti lo svolgimento dell'asta telematica purché senza alcun costo e entro le procedure e 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 prodotto prezzo-base, ma inferiore al prodotto 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-bis 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, dello creditore, nell'ipotesi in cui ritenga opportuno assegnarlo, dovrà dichiarare al delegato entro 5 giorni dalla promulgazione 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 volere profittare.

Il verbale di gara verrà redatto secondo il disposto di cui all'art. 23 del D.M. 37/2015.

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 prezzo per il quinto esperimento d'asta).

Il delegato riferirà gli atti a questo Studio dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della singola vendita, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta dal delegato; illustrando analiticamente lo spese sostenute, il prezzo di vendita del primo o dell'ultimo esperimento d'asta, il valore complessivo dei crediti fondiari su titolo esecutivo per cui si procede e degli altri crediti, nonché 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 terrà conto anche di quelli svolti prima dell'entrata in vigore del decreto n. 59/2012.



1) delegato avrà cura di riferire gli atti al Giudice dell'esecuzione, anche prima del quinto appuntamento d'asta, ogni qualvolta il ricavato della vendita dell'immobile in sede di successiva asta consentisse di addebitare autonomamente i costi approssimativamente stimati della procedura (comprensivi di spese di pubblicità, spese a carico del delegato, spese legali del difensore 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 degli intervenuti;

2) nell'ipotesi di vendita di più beni, cessate 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 corrisposta una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, l'istituzione 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;

3) ricevere o notificare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;

4) 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 liquidare il trattamento secondo quanto disposto);

5) in caso di richiesta ex art. 4° TUB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riiepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti al versamento del residuo prezzo), considerate le somme accorrenti 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 del gravame esistente, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove tale attività sia ancora da compiere, il delegato provvederà che importo pari al 75% del prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e la restata parte pari al 25% dovrà essere versata sul conto della procedura;

6) effettuare la formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni nei casi previsti per la comunicazione di atti volontari di trasferimento, all'adempimento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento;

7) 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 esecutivi dopo l'entrata in vigore della legge di conversione del d.l. 59/2016, depositandolo in esecutoria. Qualora non si possa provvedere ex art. 570 c.p.c. primo comma, a compiere gli atti conseguenti a quanto recita 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;

8) richiesta di gestione la realizzazione 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'udienza di vendita un rapporto riiepilogativo iniziale delle attività svolte, nonché i successivi rapporti riiepilogativi di cui al comma 2° lettera 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 SULL'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 carica il relativo versamento a che la ricevuta di avvenuto pagamento dallo stesso verrà della stessa depositata telematicamente in atti (ovvero presentata al Notaio delegato secondo le modalità dallo stesso indicate) entro 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 e causa di esecuzione del processo esecutivo ex art. 631 bis c.p.c.;

Avverrà il delegato ad avvalorare di rogito da lui scelto, presso il caricamento dei dati sul PVP purché senza onere alcuno a carico della procedura e dell'anzidetto;

2) anche su richiesta del creditore procedente o di quello intervenuto munito di titolo esecutivo a comunque per gli immobili il cui prezzo base d'asta è superiore a € 100.000,00 e solo per il primo esperimento di asta pubblicazione per estratto in un termine non inferiore a quindici 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'Espresso di Bergamo con l'applicazione della tariffa applicata a Edicom Finance Srl in accordo con la concessionaria; esso dovrà contenere i seguenti dati essenziali:

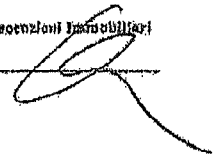


- A) Comune ove è situato l'immobile;
 - B) Quartiere, frazione, località, ecc.;
 - C) Via, piazza, ecc.;
 - D) Tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locata, ecc.);
 - E) Caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
 - F) Eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
 - G) Condizioni (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
 - H) Altri eventuali dati di interesse (nuda proprietà, giusta, ecc.);
 - I) Indicazione delle modalità di vendita (sincrona o in itinere, ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto e dell'importo minimo);
 - L) Data, luogo ed ora della gara;
 - M) Numero R.G.B. 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 con indicare la cauzione laddove effettuata in via telematica;
 - O) Indirizzi su dove reperire ulteriori informazioni;
 - 1) pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita o 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, regolamento 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.italianrealty.it, www.italianrealty.it, www.canale5.it e www.rivistaonline.it a cura di Edilcom Finance Srl o www.azionedi.com a cura di Azio on line Snc o www.azionedi.com a cura di Azio Giudiziarie in line Spa o www.azionedi.com a cura di Azio Immobiliare S.p.A. 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.azionedi.com o 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 quotidiano specializzato "Rivista Azio Giudiziarie" edizione nazionale e relativo free press "Rivista Azio Giudiziarie" a cura di Edilcom Finance Srl ovvero a scelta del creditore procedente su altra rivista nazionale specializzata o relativo free press locale;
 - 6) invio di una missiva ai soggetti potenzialmente interessati residenti nella vicinanza dell'immobile in vendita attraverso il servizio Postal Target a cura di Edilcom S.p.A. 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.auctionsite.com e www.auctionsite.com a cura di Azio 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 Edilcom Servizi al Tribunale di Bergamo.
- La documentazione con le relative richieste 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 lettera del bando al creditore procedente per le opportune verifiche. Dato questo 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 procedente da versarsi entro 60 giorni da oggi.

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di rito.
 Bergamo, il 23/8/18
 Il Cancelliere

Il Giudice delle Esenzioni Immobiliari



TRIBUNALE DI BERGAMO
 VERSIONE 10/04/2018
 DEPOSITO
 OGGI, 25 LUG 2018

