

N. \_\_\_\_\_ Reg. Deleghe

IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

DEL TRIBUNALE DI BERGAMO

Letti gli atti relativi alla procedura esecutiva immobiliare n. 305/10 Reg. Esec. Immob. promossa

da \_\_\_\_\_  
contro \_\_\_\_\_

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.;
- 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 \_\_\_\_\_ 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 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.,

o il Notaio Dr. A. Coppola Balzani <sup>della</sup> dell'Associazione Notarile Bergamo 302-98 con sede in Bergamo alla via Garibaldi n. 3/L,  
o 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 presente codice;

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 a norma 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'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 per la produzione del decreto di trasferimento e di 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'esperimento 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 quale caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

2) in caso di pluralità di offerte si 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 in cancelleria 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 volere profittare.

F) redigere il verbale relativo alle operazioni di gara, con i contenuti di cui all'art. 591 bis comma 5 c.p.c.;

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

- fisserà un nuovo termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni 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;

- o in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato o inferiore di  $\frac{1}{4}$  e in mancanza di domande di assegnazione, determinerà un'ulteriore riduzione di prezzo di  $\frac{1}{4}$  rispetto all'ultimo praticato;

- fisserà un nuovo termine, non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni, 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 n. 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. 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), calcolare approssimativamente le somme necessarie 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; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato 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 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 al fine della relativa liquidazione da parte del giudice;

O) 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 aggiudicatari. La restituzione ha luogo nelle mani del depositante o mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate.

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, 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) 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 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 (nuda proprietà, quota, ecc.);
- I) Ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto e dell'aumento minimo;
- L) Data, luogo ed ora della gara;
- M) Numero R.G.E. della procedura;
- N) Nominativo del Giudice dell'Esecuzione e del professionista delegato e del custode;
- 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 precedente, 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.astcannunci.it](http://www.astcannunci.it); [www.astcavvisi.it](http://www.astcavvisi.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) e [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) a cura di Edicom Finance Srl o [www.esecuzionijudiziarie.it](http://www.esecuzionijudiziarie.it) a cura di F2.net engineering Srl o [www.asteonline.it](http://www.asteonline.it) a cura di Aste on line Snc o [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) a cura di Aste Giudiziarie in linea Spa o [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.Asteimmobile.it](http://www.Asteimmobile.it); e [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.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 precedente 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 precedente 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 precedente 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.auctionitaly.com](http://www.auctionitaly.com) e [www.auctionitaly.it](http://www.auctionitaly.it) a 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, con unica richiesta, al singolo gestore prescelto per l'effettuazione della pubblicità, previo invio della bozza del bando al creditore precedente per le opportune verifiche. Detto gestore provvederà poi a fornire al professionista delegato tutti i giustificativi di avvenuta pubblicazione.

*Il presente ed il mio ultimo esperimento d'asta  
al prezzo ribelto del 25%*

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 10.1.2018

Il Cancelliere

28 FEB. 2018

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari