

N. _____ Reg. Deleghe

IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

DEL TRIBUNALE DI BERGAMO

Letti gli atti relativi alla procedura esecutiva immobiliare n. 658/17 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:

Geo Stefano Manti

- 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. 2
- 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 procedenti provvederanno a rimborsare o 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 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

SORPICO MICHELE delega

dell'Associazione Notarile Bergamo 302/98 con sede in Bergamo alla via Garibaldi n. 3/L,

o il professionista

con studio in _____

scrivà:

dell'immobile a norma dell'articolo 568, primo comma, tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto
l'articolo 569, primo comma, e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173 bis, quarto comma,
il presente codice:

art. 570 e 571 e ss c.p.c. ed in particolare avrà cura di:

lo ritenesse opportuno nel giorno, luogo ed ora che lo stesso provvederà a comunicare;

egli immobili pignorati;

gli immobili pignorati previa emissione dell'avviso di cui all'art. 576 c. 1° c.p.c. da comunicarsi a tutte le parti, ivi compresi
interventuti, indicati dallo stesso professionista delegato,

l'offerta dovrà indicare:

se in uno o più lotti;

il tipo d'asta;

l'esperimento d'asta;

il modo tra il compimento delle forme di pubblicità e l'esperimento d'asta, nonché le eventuali forme di pubblicità
previste dall'ultimo comma c.p.c.;

la misura non superiore al decimo del prezzo base d'asta e il termine entro il quale tale ammontare deve essere prestato.

rispondersi alle offerte;

entro sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dovrà essere depositato unitamente ad un fondo spese
preveduto di trasferimento e di tutti gli oneri connessi, nonché le modalità di deposito da effettuarsi sul conto
vincolato all'ordine del giudice, da aprirsi presso l'Istituto bancario prescelto dal medesimo professionista delegato,
prevista per un credito fondiario, l'indicazione di cui all'art. 41 D. L.vo 385/1993 ed ove dovranno essere compiute le
indicazioni di cui al comma 4° dell'art. 591 bis c.p.c.;

prima della data fissata per la vendita, le formalità pubblicitarie di vendita di cui infra;

entro ex art. 571 c.p.c. nel giorno ed ora indicati, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente e cioè
inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia
l'offerta al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame;

Il prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione al l'unico offerente;

inferiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione
se non state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel quale caso il bene verrà assegnato al prezzo
secondo 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 migliore 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 da procedente e dagli intervenuti;

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 di cui, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal professionista delegato prudenzialmente, tenuto conto dei valori medi di riferimento delle tariffe in vigore;

azione di nomina ex art. 583 c.p.c.;

ti 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. il versamento secondo quanto disposto);

UB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di deposito del residuo prezzo), calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi dovuti, per il pagamento delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così, nella procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura;

azione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche autorità e alle comunicazioni di atti volontari di trasferimento, all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento;

e predette operazioni, il progetto di distribuzione, anche parziale secondo il disposto del novellato art. 596 c.p.c. e dopo l'entrata in vigore della legge di conversione del d.l. 59/2016, depositandolo in cancelleria. Qualora non sia previsto, al primo comma, a compiere gli atti conseguenti a quanto recita l'art. 596 c.p.c., fissa l'udienza per l'audizione

al perito estimatore la nota definitiva del compenso dovuto in relazione al prezzo di aggiudicazione del bene e dal custode al fine della relativa liquidazione da parte del giudice;

le postali la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito in banca, se le somme accreditate.

entro tre esperimenti d'asta nell'arco di un anno e di depositare entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di esecuzione delle attività svolte, nonché i successivi rapporti riepilogativi di cui al comma 9 sexies del d.l. 179/2012, e consultabile presso la Cancelleria delle esecuzioni.

delle direttive per lo svolgimento delle operazioni sarà considerata grave inadempienza ai fini della revoca

avviso di vendita:

vi nell'Albo di questo Tribunale fino a quando non verrà istituito e sarà operativo il portale delle vendite elettroniche di cui all'art. 161 quater disp. Att. c.p.c. come modificato dal Decreto Legge 83/15 convertito dalla legge 132/2015;

cedente o di quello intervenuto munito di titolo esecutivo e comunque per gli immobili il cui prezzo base d'asta è superiore a quello di cui all'art. 161 quater disp. Att. c.p.c. e con richiesta di emissione fattura a nome del creditore procedente, sul quotidiano "L'Espresso" e sulle tariffe applicate a Edicom Finance Srl in accordo con la cancelleria.

- 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) Annotazione 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 procedente, su almeno due dei seguenti portali nazionali elencati nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Bergamo 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; www.asteavvisi.it; www.casaestate.it e www.rivistaastegiudiziarie.it a cura di Edicom Finance Srl o www.esecuzionigiudiziarie.it a cura di F2.net engineering Srl o www.asteonline.it a cura di Aste on line Snc o www.astejudiziarie.it a cura di Aste Giudiziarie in linea Spa o www.astalegale.net; www.Asteimmobile.it; 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 epurata dei dati sensibili.

4) pubblicazione sul sito www.casa.it 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 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.auctionitaly.com o 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 procedente per le opportune verifiche. 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 procedente _____ da versarsi entro 60 giorni da oggi.

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di rito.

Bergamo, li _____

Il Cancelliere _____

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari _____

Versione 24/10/2017

IL CANCELLIERE
LUCIA ANTONIOLI GIANNI