

II GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
DEL TRIBUNALE DI BERGAMO

\*\*\*\*\*

letti gli atti relativi alla procedura esecutiva immobiliare N.° 1213/14 Reg Esec. Immob. promossa contro

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.,

delega

- o il Notaio Cocchis dell'Associazione Notarile Bergamo 302-98 con sede in Bergamo alla via Garibaldi n. 3/L,
- o il professionista \_\_\_\_\_ con studio in \_\_\_\_\_

iscritto nel relativo elenco di cui all'art.179 - ter delle disp. di attuazione del c.p.c. 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 provvede:

- 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:
  - in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare, il prezzo-base in misura inferiore di un quarto, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto;
  - a fissare 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 a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c., a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
  - ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;
  - 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, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di  $\frac{1}{4}$  rispetto all'ultimo praticato;
  - a fissare 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 a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c., a preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
  - ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;
- 3) alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574;

In ogni caso

- 4) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della terza 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.;

Il professionista comunque provvederà:

- 5) ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508;
- 6) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, 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;
- 7) alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'articolo 586;
- 8) ad effettuare, non più tardi di trenta giorni dal versamento del prezzo di aggiudicazione, un progetto di distribuzione contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, depositandolo in cancelleria, affinché possa essere consultato dai creditori e dal debitore, fissando l'udienza per la loro audizione;
- 9) ad ordinare 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 accreditate.

Il predetto Professionista delegato avrà cura inoltre di:

- a) convocare gli interessati, ove lo ritenesse opportuno e necessario, presso, 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 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 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. L.vo 385/1993;
- d) indicare nell'avviso di vendita il luogo ove dovranno essere compiute le sopra indicate attività, nonché le indicazioni di cui al comma 4° dell'art. 591 bis c.p.c.;
- e) redigere il verbale relativo alle operazioni di gara, con i contenuti di cui all'art. 591 bis comma 5 c.p.c.;
- f) predisporre il decreto di trasferimento, nonché, dopo la firma del G.E., ad 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;
- g) predisporre, una volta compiute le predette operazioni, il progetto di distribuzione. 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., fissando l'udienza per l'audizione delle parti in relazione al progetto.
- h) effettuare, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, le seguenti FORMALITÀ PUBBLICITARIE dell'avviso di vendita:
- 1) affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale;
  - 2) in caso di richiesta del creditore procedente o di quello intervenuto munito di titolo esecutivo nonché per gli immobili il cui valore è stimato superiore a € 50.000,00 e comunque solo per i primi due espedienti 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; 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) Ammontare del prezzo base della vendita con incanto e di eventuali offerte in aumento
    - N) Data, luogo ed ora della vendita con incanto
    - O) Numero R.G.E. della procedura
    - P) Nominativo del Giudice dell'Esecuzione e del professionista delegato
    - Q) Indicazioni su dove reperire ulteriori informazioni

- 3) pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e copia della perizia con i relativi allegati, sul sito internet del Tribunale di Bergamo [www.tribunale.bergamo.it](http://www.tribunale.bergamo.it) e sui portali nazionali, regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come previsto dal DM 31/10/2006, [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it);
- 4) pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e copia della perizia con i relativi allegati, sul sito internet [www.esecuzionigiudiziarie.it](http://www.esecuzionigiudiziarie.it)
- 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;
- 6) invio di una missiva ai soggetti potenzialmente interessati residenti nelle vicinanze dell'immobile in vendita attraverso il servizio di Postal Target;
- 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);
- 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 Finance al Tribunale di Bergamo.

Tutti gli adempimenti pubblicitari sopra riportati, con la sola esclusione dell'affissione all'albo del Tribunale, saranno svolti a cura della Edicom Finance S.r.l. La documentazione con la relativa richiesta di pubblicazione potrà essere inviata dal professionista delegato, con unica richiesta, e secondo il calendario in allegato, al gestore della pubblicità Edicom Finance Srl, con sede operativa a Venezia in Via San Donà 28/b. La società provvederà a fornire al professionista delegato tutti i giustificativi di avvenuta pubblicazione.

Art. 41 D.L.VO 365/196

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 15/7/2016

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari

Il Cancelliere

CONSISTENTE GIUDIZIARIA

~~CANCELLERIA~~

Per ritiro del fascicolo (con allegati titoli e certificati)

Bergamo, li \_\_\_\_\_

Il Professionista Delegato