

10

Reg. Dileggez.

II. GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

DET. TRIBUNALE DI BERGAMO

Lettura gli anni mesi giorni sub procedura esecutiva immobiliare n. 826/17 Reg. Esco finab promossa
di [REDACTED]
contro [REDACTED]

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

CROTTI GIOVANNI

con l'incarico di

- 1) prendere immediato possesso dell'immobile nel caso in cui non sia occupato dal debitore e dai suoi familiari o da terzi muniti di titolo opponibile, intendendosi, invece, allo stesso, 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 possono visitarlo secondo il disposto del novellato art. 560 c.p.c., ricordando in particolare che gli interessati a comprare l'edificio di cui si tratta hanno diritto di esaminare i beni in vendita sotto giudice, ai quali, dalla richiesta che deve essere formulata mediante il portale delle vendite pubbliche o una mail specifica, non è imposto alcun risparmio diverso dal usuale.
- 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 richiesta uffici;

Assegna al custode sopra nominato un account di € 500,00 a carico del creditore precedente _____ prealcondo 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 a anticipare al custode le spese 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 da tempo abbandonato l'immobile.

Ravvia l'opportunità di delegare un professionista al compimento delle operazioni di vendita dei beni pignorati la conformità al disposto dello L. 302/98 e delle norme successive,

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

D e l e g a

Il Notario _____ dell'Associazione Notariale Bergamo 302-98 con sede in Bergamo alla via Garibaldi n. 3/L,
il professionista VACCHETTI LODOVICO 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, o 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. 370 e 371 c.s.s.c.p.c ed in particolare avrà cura di:

a) convocare gli interessati, per lo ritenuto 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^o 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 offroniti;

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

7) il termine, di 120 giorni dall'aggiudicazione (NON PROROGABILE), entro il quale il prezzo dovrà essere depositato unicamente ad un fondo spese dovuto per la produzione del decreto di trasferimento e di tutti gli incumbenti connnessi, nonché le modalità di deposito da effettuarsi a saldo prezzo 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 pronissa per un credito fondiario, l'indicazione di cui all'art. 41 D. L.vo 385/1993 ed ove dovranno essere compiute le sopra indicate zitività, nonché le indicazioni di cui al comma 1^o dell'art. 591 bis c.p.c. sul quale verrà versata la cauzione depositata dall'aggiudicatario;

8) effettuare, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, le formalità pubblicitarie di vendita di cui infra;

9) 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 ed un quanto, 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 presentato.

Dispone

che gli esperimenti di vendita si svolgono 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 È 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.spazioaste.it

IT AUCTION www.realestatediscount.it; www.venditegiudiziarieitalia.it

NOTARTEL SPA www.astepubbliche.notariato.it

che il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista

che garantisce che ogni offerta è effettuata in modo telematico

la modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati, la modalità di ricezione dell'offerta, il deposito e la trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica vengano riferite nei capitoli degli art. 12, 13 e 14 del D.M. 32/2012.

La cauzione venga versata su conto corrente riservato al gestore il cui IBAN è stato comunicato a questo Tribunale e verrà inserito nell'elenco d'asta da pubblicarsi.

che garantisce che non si avvalgono delle modalità telefistiche, vengano effettuate l'offerta, su supporto analogico depositato presso il delegato e la cauzione secondo le modalità sotto stesso indicare.

Dispone altresì che il Referente della procedura ed il gestore della vendita telematica si attengano alle disposizioni di cui agli art. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26 del D.M. 32/15.

Autoglielo, il delegato, od avvocato, di fatto, obbligatorio o segnali, in qualsiasi momento riconoscibili al restante della vendita, negli appositi margini, la svolgimento dell'asta telematica, purché sempre a carico dello stesso, della procedura e dell'aggiudicataria.

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 predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto 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 e ss. 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 o, 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 norme degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione su presente.

L'istanza di assegnazione può essere proposta dal creditore anche in favore di terzi ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c. o, dello creditore, nell'ipotesi in cui rimanga effettivamente assegnatario, dovrà dichiarare al delegato 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 volerne profitto. Il verbale di gara verrà redatto secondo il disposto di cui all'art. 23 del D.M. 32/2012.

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 ¼ (e di un mezzo per il quinto esperimento d'asta).

Il delegato rivolterà all'autorità giudicatrice dell'ammontare in caso di incertezza, comprensivo anche della cauzione, maggiormente 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 verrà contato anche di quelli svolti prima dell'entrata in vigore del decreto n. 39/2012.

o) dovendo riconoscere come da riservato alle atti di cessione dell'importazione anche prima del quale esponente massimo per il prezzo di cessione è quello di: dalla vendita di immobili e beni di consumo da riservare al solo caso di cessione di immobili o beni di consumo con un valore complessivo di minimo 100.000 euro comprensivo delle spese di gestione dei trasferimenti, con apposita comunicazione inviata dalla procedura di cessione ai soggetti interessati; i compensi sono di: spese di gestione del trasferimento compresa la cessione di beni di consumo con un valore complessivo di minimo 100.000 euro comprensivo delle spese di gestione del trasferimento, con apposita comunicazione inviata dalla procedura di cessione ai soggetti interessati, ed è in questo quadro che spese e compensi dal delegato spesso legate dal silenzio del creditore trascedono le dagli interventi spesi da G.F.O. e da costituirsi con le seguenti: minima al 10%, i crediti per capitale ed interessi maturati dal precedente e dagli interventi;

H) ricevere o autorizzare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.

I) autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'eseguitario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 583 comma 2^a 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), considerare le somme occorrenti 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, dove una tale attività sia ancora da compiere, il delegato comunicherà che importo pari al 75% del prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e la residua parte pari al 25% dovrà essere versata sul conto della procedura;

M) effettuare le formalità di registrazione, trascrizione e vatura canile 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 dispositivo del novellato art. 596 c.p.c. applicabile ai procedimenti instaurati dopo l'entrata in vigore della legge di conversione del d.l. 39/2016, 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., fissarà 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, nota che, contestualmente alla propria, egli provvederà ad inviare al giudice al fine della relativa liquidazione;

O) richiedere al gestore la restituzione delle cauzioni versate dagli offertenzi non risultati aggiudicatari che vi abbiano provveduto tramite deposito sul conto del gestore stesso; il delegato provvederà invece alla restituzione agli offertenzi non aggiudicatari delle cauzioni da lui ricevute; la restituzione avverrà a favore del depositante;

Il delegato avrà oneri 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 presente autorizzazione dei termini e delle finalità per lo sviluppo delle operazioni sarà considerata unica inidenzione al D.I. della rottura dell'incertezza riserva;

FORMALITÀ PUBBLICITARIE dell'avviso di vendita:

1) pubblicazione sul "Portale delle vendite pubbliche" del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 490 J^a comma, disposto che le stesse, per la pubblicità sui mezzi comunali, comitati, in zona 100 per giorno, sono a carico del creditore nominale, che avrà il relativo versamento e che la durata di avvenuta pubblicazione della stessa, per lo stesso depositario, riguarde solamente in atti corrispondenti al nuovo debito secondo la modalità delle stesse indicata sotto il termine indicato dal delegato e non oltre 60 giorni, salvo che nell'ipotesi che l'adesione pubblicitaria sul portale delle vendite informatica non sia ancora inseribile al sindacato presidente o al sindacato interveniente, in cui si dovrà escludere il versamento del processo secolario ex art. 631 bis c.p.c.

Ammessa il statuto, al avvertire di quanto da lui svolto, insieme al contenuto dei dati sui P.V.P. perché senza alcuno il corso della procedura e dell'aggiudicazione;

2) seco in cessione del credito precedente o di quello intervenuto quanto di titolo ereditivo e comunque per gli immobili il cui prezzo base d'asta è superiore a € 100.000,00 e solo per il diritto di pubblicazione per estratti in un termine non inferiore a quattordici giorni prima della data fissata per la vendita, a cura del professionista delegato e con richiesta di emissione fattura a nome del creditore precedente, sul quinquaginta Corso di Bergamo con l'applicazione delle tariffe applicate a Edicoma Financi Srl in accordo con la concessionaria; esso dovrà contenere i seguenti dati essenziali:

A) Cognome, nome e cognome comprensibile

B) Comune, frazione, località ecc.,

C) Via, piazza, ecc.,

D) Tipologie (appartamento, terreno, villa, deposito, locale, ecc.).

E) Cagliere/collocazione (superficie, vno, piano, interno, ecc.).

F) Condizioni attuali (disponibile, occupato, da debitore/di terzi).

G) Altri eventuali dati di interesse (data proposta, quota, ecc.),

H) indicazione delle modalità di vendita sincrona o asincrona, ammontare del prezzo base per la vendita senza incarico e dell'ambiente minimo.

I) Data, luogo ed ora della gara,

J) Numero R.G.E. della procedura,

K) Nominativo del Giudice dell'Esecuzione, del professionista delegato quale referente della procedura, del gestore, del relativo portale e delle coordinate bancarie del gestore ove versare in cospicua laddove effettuata in via telematica;

L) Indicazioni su dove reperire ulteriori informazioni;

1) pubblicazione dell'annuncio, dell'avviso di vendita e copia della perizia con i relativi allegati, [Aste di Aste Giudiziarie](#), 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 D.M. 21/10/2006 in un termine non inferiore a quindici giorni prima dalla data fissata per la vendita su: [www.astemagioni.it](#), [www.asteservizi.it](#), [www.astemagioni.it](#) e [www.asteservizi.it](#) a cura di Edicom Finance Srl o [www.astemagioni.it](#) a cura di F7 engineering Srl o [www.asteservizi.it](#) a cura di Aste on line Snc o [www.asteservizi.it](#) a cura di Aste Giudiziarie in linea SpA o [www.asteservizi.it](#), [www.astemagioni.it](#) e [www.asteservizi.it](#) a cura di Astolegale SpA. La richiesta di pubblicazione dovrà essere inviata dal richiedente direttamente al suo Intermediario assieme alla documentazione già epurata dei dati sensibili;

2) pubblicazione sul sito [www.gasa.it](#) o [www.astemagioni.it](#) ovvero a scelta del creditore precedente su altro sito immobiliare commerciale equivalente;

3) pubblicazione della sintesi dell'avviso di vendita con eventuali foto sul quotidiano specializzato "Revista Aste Giudiziarie" edizione nazionale e relativo free press Revista Aste Giudiziarie a cura di Edicom Finance Srl ovvero a scelta del creditore precedente su altro quotidiano specializzato e relativo free press locale;

4) invio di una missiva ai soggetti potenzialmente interessati residenti nelle vicinanze dell'immobile in vendita attraverso il servizio Postal Thugit a cura di Ediservice Srl ovvero a scelta del creditore precedente su altro servizio postale dedicato alla comunicazione della vendita giudiziaria;

5) per i beni di particolare rilevanza o con valore base d'asta superiore ad Euro 250.000,00 sul portale internazionale multilingue [www.asteserviziinternazionali.it](#) e [www.asteserviziinternazionali.it](#) a cura di Aste on line Snc;

6) per beni di particolare rilevanza o con valore base d'asta superiore ad Euro 500.000,00 l'estremo di vendita andrà pubblicato anche sui quotidiani nazionali di economia "Scen2zione" alle tariffe riservate da Edicom Servizi al Tribunale di Bergamo.

La documentazione con la relativa richiesta di pubblicazione potrà essere inviata dal professionista delegato referente della procedura, con unica richiesta, al singolo gestore prescelto per l'affermazione della pubblicità, [ptelin.avviso.fatto.borsa.del.banche.it/giudiziaria/procedente_per_la_dipartente_verifiche](#). Questo gestore provvederà poi a fornire al professionista delegato tutti i giustificativi di avvenuta pubblicazione.

Applicazione dell'art. 41 D.Lvo 385/93

Assegna al professionista delegato un fondo spese pari ad € 500,00 oltre IVA posta a carico del creditore

procedente da versarsi entro 60 giorni da oggi.

Manda allo Cancelleria per gli adempimenti di diritto

Bergamo, 6

U.Cancellerie

RC Ufficio delle Cessioni Immobiliari

10 LUG. 2013
DORSODURO 100/2013 - A.D. USTICO - 100/2013
Carlo P. [Signature]

