

TRIBUNALE DI BERGAMO

Seconda Sezione civile, crisi d'impresa ed esecuzioni forzate



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ORDINE DI SERVIZIO

LE MODIFICHE DELLA RIFORMA CARTABIA NELLE VENDITE COATTIVE CHE IMPATTANO SULL'ATTIVITA' DEI PROFESSIONISTI AUSILIARI DEL TRIBUNALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Presidente della Seconda Sezione Civile

considerato che i magistrati della Sezione hanno condiviso l'esigenza di apportare alcune variazioni al modello generale di ordinanza di vendita utilizzato in seno alle procedure esecutive immobiliari, alla luce dell'entrata in vigore, a far tempo dal 28 febbraio 2023 del D.L. 10 ottobre 2022 n.149 (cd. riforma Cartabia);

ritenuto opportuno rendere immediatamente edotti i professionisti delle modificazioni in parola che vengono di seguito riassunte;

osservato che le nuove previsioni sono finalizzate a regolare le sole procedure introdotte successivamente all'entrata in vigore delle nuove norme;

evidenziato, tuttavia, che la portata generale e l'interesse pubblicistico che riveste la nuova previsione dell'art.585 comma 4 c.p.c. in tema di antiriciclaggio, impongono di disporre che la dichiarazione dell'aggiudicatario venga raccolta dai professionisti delegati alla vendita e allegata alle bozze dei decreti di trasferimento a far tempo dai prossimi esperimenti di vendita che saranno indetti anche per le procedure già pendenti al 28 febbraio 2023 e non solo per quelle introdotte successivamente;

ritenuto, per le medesime ragioni, nella prospettiva di un accrescimento ulteriore delle garanzie di trasparenza del sistema e competitività del mercato a salvaguardia dell'interesse di tutti i soggetti coinvolti, che il sistema delle vendite forzate in genere debba presentarsi quanto più possibile omogeneo nelle plurime procedure liquidatorie coattive che l'ordinamento processuale e concorsuale contempla, per cui le disposizioni che seguono, laddove compatibili (*in primis* l'acquisizione della dichiarazione antiriciclaggio dell'aggiudicatario), è importante che siano adottate anche in tutte le procedure concorsuali pendenti e di nuova introduzione, quand'anche si tratti di adempimenti non espressamente previsti;

su queste premesse, fornisce le seguenti indicazioni operative indispensabili:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1 Informativa per il debitore

L'Informativa al debitore che il custode deve consegnare al debitore al momento del primo accesso si è arricchita della menzione della possibilità di vendita diretta del bene (artt.568-bis e 569-bis c.p.c.). Il testo aggiornato, disponibile nella nuova versione sul sito Internet del Tribunale di Bergamo, nell'area dedicata alle procedure esecutive, in fondo a destra in *home page*, viene anche allegato al presente ordine di servizio.

2 Avviso di vendita

L'ultimo comma dell'art.570 c.p.c. prevede ora espressamente che l'avviso di vendita sia redatto in conformità ai modelli predisposti dal giudice dell'esecuzione.

La Sezione già dal 2020 aveva adottato un modello unico di avviso di vendita messo a disposizione dei professionisti tramite l'inserimento nel sito del Tribunale nell'apposita area riservata alle procedure esecutive in basso a destra dell'home page. Detto avviso ora è stato aggiornato e dovrà essere obbligatoriamente utilizzato per i prossimi esperimenti di vendita. Il nuovo testo è inserito nel sito web del Tribunale e per comodità viene allegato al presente ordine di servizio.

3 Dichiarazione antiriciclaggio

L'art.585 c.p.c. novellato prevede che nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art.22 del D. Lgs. 21 novembre 2007 n.231.

Per tutte le vendite delegate ai professionisti questi ultimi, qualora si rendesse necessario sulla base della dichiarazione resa dall'aggiudicatario, effettueranno in autonomia e riservatezza la segnalazione di operazioni sospette alla Banca d'Italia, Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia, tramite il portale internet dedicato "Portale INFOSTAT-UIF".

La dichiarazione antiriciclaggio dell'aggiudicatario, nel rispetto dell'*incipit* dell'art.586 c.p.c. novellato, dovrà essere allegata alla bozza di decreto di trasferimento.

Come anticipato in premessa, tenuto conto della portata sistematica della nuova previsione che potrà essere effettiva ed efficace solo nella misura in cui sarà adottata in tutte vendite coattive disposte dal Tribunale di Bergamo, i professionisti dovranno curarsi i acquisire la dichiarazione antiriciclaggio degli aggiudicatari, di cui sia allegano facsimili distinti per persone fisiche e persone giuridiche, in tutte le procedure concorsuali od esecutive a far tempo dagli esperimenti di vendita che saranno disposti successivamente alla pubblicazione e comunicazione del presente ordine di servizio.

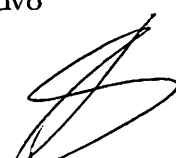
Rimane, peraltro, inteso che per le procedure concorsuali ove il trasferimento dei beni sia previsto per mezzo di atto notarile, l'adempimento non farà capo agli ausiliari del Tribunale, essendo demandato *ex lege* al notaio rogante.

Il testo della dichiarazione è stato anche inserito nel sito web del Tribunale nell'area dedicata menzionata.

4 Ordine di liberazione

La nuova previsione dell'art.560 comma 7 c.p.c. stabilisce che, ove la liberazione dell'immobile non sia stata disposta antecedentemente al completamento delle operazioni di vendita, la stessa deve essere ordinata contestualmente al decreto di trasferimento.

A tal fine è indispensabile per il giudice dell'esecuzione conoscere lo stato occupativo dell'immobile al momento in cui il decreto di trasferimento viene emesso.



Pertanto, allo scopo di sterilizzare inefficienze e scongiurare ritardi, il custode e il delegato opereranno in strettissima sinergia affinché il primo sia edotto tempestivamente a cura del secondo sia dell'aggiudicazione, sia del versamento del saldo prezzo, di modo che il custode, senza indugio, nell'imminenza dell'emissione del decreto di trasferimento, si faccia carico di depositare relazione aggiornata da cui emerga la necessità o meno di inserire l'ordine di liberazione, da persone e/o cose del cespite da trasferire, contestualmente alla redazione dell'emanando decreto di trasferimento.

Qualora nella relazione del custode sia rappresentata l'attualità dell'occupazione del bene, il delegato avrà cura di allegare alla bozza del decreto di trasferimento anche la bozza dell'ordine di liberazione, in formato .rtf (come per la bozza del decreto di trasferimento).

E' allegato al presente ordine di servizio il facsimile della bozza del provvedimento da utilizzare, pure inserito nell'area dedicata del sito web del Tribunale.

5 Progetto di distribuzione

L'art.596 c.p.c. nel disciplinare la formazione e l'approvazione del progetto di distribuzione da un lato positivizza le buone prassi del Consiglio Superiore della Magistratura già attuate dal nostro Ufficio, dall'altro lievemente modifica la scansione degli adempimenti previsti, imponendone la rimodulazione del modus operandi da adottare nei termini che seguono, con riferimento alle sole procedure introdotte successivamente al 28 febbraio 2023:

- a) il delegato predispone il progetto di distribuzione (anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita, in tal caso, limitato al novanta per cento delle somme da ripartire) e lo trasmette al giudice dell'esecuzione (senza comunicarlo ai creditori). Come all'attualità, nella redazione del progetto di distribuzione il professionista delegato avrà cura di proporre le seguenti liquidazioni: 1) compenso del delegato secondo le previsioni del DM n. 227 del 15/10/2015 e rimborso delle spese vive sostenute 2) compenso dei legali che partecipano utilmente alla distribuzione (ex art.95 c.p.c.) secondo i parametri forensi medi disciplinati dal DM 55/2014, aggiornati al DM n. 37 dell' 8/3/2018 e rimborso delle spese vive sostenute; 3) compenso del custode calcolato ex DM 80/2009 come tabella di calcolo inserita nel sito del Tribunale di Bergamo in home page nell'area in basso a destra riservata alle procedure esecutive, modulistica per esperti stimatori e custodi, e al rimborso delle spese vive sostenute; 4) saldo del compenso per l'esperto stimatore calcolato come da tabella di calcolo inserita nella medesima area del sito sopra indicata. A tal fine il professionista delegato inviterà i legali, custodi ed esperti stimatori a trasmettere direttamente al delegato le proprie note spese, che successivamente i delegati provvederanno a depositare nel fascicolo telematico unitamente al progetto di distribuzione;
- b) depositato il progetto da parte del delegato, ove non si rendano necessarie eventuali variazioni, il Giudice provvederà con timbro/visto apposto sul progetto a depositarlo a sua volta ratificando la liquidazione dei professionisti proposta nel progetto medesimo. Gli atti saranno eventualmente restituiti al delegato per una rettifica del progetto di distribuzione ove la liquidazione degli ausiliari e dei legali fosse difforme da quella proposta nel progetto;

- c) avvenuto il deposito del progetto di distribuzione nel fascicolo della procedura da parte del giudice, affinché possa essere consultato dai creditori e dal debitore, il delegato provvederà alla fissazione, entro trenta giorni, avanti a sé dell'udienza ex art.596 c.p.c. per la discussione del progetto di distribuzione concedendo un termine alle parti per eventuali osservazioni. Tra la comunicazione dell'invito a tutte le parti e la data di comparizione innanzi al delegato devono intercorrere almeno dieci giorni;
 - d) solo qualora le parti siano in disaccordo il delegato rimetterà gli atti al giudice delle esecuzioni che provvederà, ex art.512 c.p.c., previa fissazione di apposita udienza, alla risoluzione della controversia;
 - e) il verbale d'udienza di approvazione del progetto sarà tempestivamente depositato, come di consueto, nel fascicolo della procedura.
- Il facsimile del decreto di fissazione dell'udienza di approvazione del progetto è allegato al presente ordine di servizio e inserito nell'apposita area del sito web del Tribunale.

5. Rapporti riepilogativi dei professionisti delegati

Per ragioni di sistematicità ora nell'ultimo comma dell'art.591-*bis* c.p.c. è stata trasfusa all'interno del codice di procedura civile la regolamentazione dei rapporti riepilogativi già previsti dall'art.9-*sexies* dell'art.16-*bis* D.l. 18 ottobre 2012 n.179, conv. con modif. in L. 17 dicembre 2012 n.221.

La cadenza delle relazioni è lievemente mutata, essendo queste ora le scadenze di legge: 1) rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita; 2) rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte dopo ciascun esperimento di vendita; 3) rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione.

Per esigenze generali di controllo delle attività, quand'anche ora non sia espressamente previsto, salvo che le procedure risultino sospese, i professionisti delegati sono invitati, pure nell'ipotesi in cui non siano effettuati esperimenti di vendita per un certo tempo, al deposito comunque di un rapporto riepilogativo con cadenza semestrale, proprio per dar conto delle ragioni per cui la procedura è in fase di stallo.

I rapporti riepilogativi sono redatti in conformità alle specifiche tecniche ministeriali pubblicate sul PST (nel rispetto delle prescrizioni del Ministero della Giustizia del 22 ottobre 2022) e contengono i dati identificativi dell'esperto che ha effettuato la stima.

E' disposta la comunicazione urgente del presente ordine di servizio al Presidente del Tribunale, a tutte le Cancellerie del Tribunale di Bergamo, ai magistrati anche onorari della Seconda Sezione, agli Ordini professionali degli avvocati, dottori commercialisti, notai, geometri, architetti, ingegneri, all'Associazione notarile di Bergamo, alla società BS S.r.l., all' IVG per il Tribunale di Bergamo.

E' disposta altresì pubblicazione urgente sul sito internet del Tribunale.

Si allegano: a) informativa per il debitore 2) avviso di vendita 3) dichiarazione antiriciclaggio persone fisiche 4) dichiarazione antiriciclaggio persone giuridiche 5)

bozza ordine di liberazione 6) facsimile provvedimento di fissazione della discussione
del progetto di distribuzione avanti al professionista delegato

Bergamo, 13 settembre 2023

Il Presidente della Seconda Sezione Civile

Dott. Laura De Simone



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO

INFORMATIVA PER IL DEBITORE

I creditori hanno chiesto al Tribunale di vendere i beni immobili pignorati di sua proprietà, allo scopo di pagare, con il ricavato tutti i suoi debiti.

La procedura di vendita è stata assegnata al Giudice dell'esecuzione Dott. _____
ed iscritta al n. _____ R.G. esec. Tribunale di Bergamo

COSA ACCADRÀ ORA:

Il Giudice dell'esecuzione ha già nominato un custode e un esperto estimatore (cioè un tecnico iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale) per valutare il suo immobile.

L'esperto, prima di iniziare le sue operazioni, le darà avviso con raccomandata; farà un sopralluogo nel bene e, una volta effettuata la stima, depositerà la sua relazione.

Il Giudice dell'esecuzione ha già fissato per il giorno l'udienza per esaminare tale relazione di stima ed in quella occasione sarà inoltre fissata la data della vendita dell'immobile, in genere a circa 2-3 mesi di distanza dalla udienza.

COSA CONVIENE FARE:

È ancora possibile porre rimedio alla situazione sopra descritta, con l'ausilio di un Organismo di Composizione della Crisi o di un professionista nominato dal Tribunale, concludendo con tutti i creditori un accordo di composizione della crisi oppure proponendo agli stessi un piano del consumatore, così come le è stato già indicato in atto di precetto.

Per tali procedure, tuttavia, è necessaria l'assistenza di un legale.

Se lei può pagare tutto, è possibile chiedere di farlo in 48 rate, a patto che si abbia la disponibilità di una somma da versare subito pari ad un sesto dei debiti.

Per avvalersi del procedimento indicato è necessario presentare al Giudice un'istanza (conversione del pignoramento ai sensi dell'art. 495 del codice di procedura civile) corredata da un deposito in denaro di una somma pari ad un sesto del totale dei crediti vantati nei suoi confronti dal creditore procedente e dai creditori intervenuti.

Per maggiori particolari, è possibile chiedere informazioni al custode.

È però necessario che l'istanza di conversione sia presentata il più presto possibile.

L'istanza di conversione è, infatti, inammissibile se presentata dopo che il Giudice abbia autorizzato la vendita del bene o disposto la sua assegnazione.

È poi in ogni caso conveniente pagare tempestivamente perché il credito vantato da ciascun creditore è destinato ad aumentare a causa degli interessi che maturano periodicamente e delle spese.

Inoltre, sono poste a suo carico anche le spese di procedura e degli avvocati dei creditori, che aumentano via via con il passare del tempo: è pertanto suo interesse attivarsi subito.

Ad esempio, se riesce a proporre l'istanza di conversione prima che il perito faccia la perizia, risparmierà il compenso al professionista; se evita la fissazione della vendita, risparmierà le spese di pubblicità oltre agli onorari degli avvocati.

Sono a suo carico, infatti, in primo luogo, le spese relative allo svolgimento della procedura e, in secondo luogo, le spese legali sostenute da ciascuno dei creditori.

Per maggiori particolari, è possibile chiedere informazioni al custode.

Se lei è in grado di pagare solo una parte dei suoi debiti, è necessario proporre – a tutti i creditori che partecipano alla vendita – un accordo, secondo le sue possibilità. Un accordo potrebbe prevedere ad esempio una riduzione del capitale e/o degli interessi, in misura varia (e che dipende da molteplici fattori: valore del bene pignorato, serietà della proposta, tempi di pagamento ecc.), ed anche una dilazione nei pagamenti.

I creditori in genere sono disponibili ad esaminare proposte serie, anche a costo di una decurtazione del proprio credito o della concessione di rateazioni.

Qualsiasi trattativa deve essere condotta con tutti i creditori che partecipano al processo: basta infatti che un solo creditore chieda la vendita perché si debba disporre la vendita.

Per i motivi già illustrati è consigliabile che anche le proposte transattive siano fatte ai creditori il più presto possibile.

Se non è in grado di pagare nulla, è ben possibile che cerchi lei un acquirente, privatamente.

L'esistenza del pignoramento non impedisce, infatti, la vendita dell'immobile da parte sua purché vi sia il consenso dei creditori ai quali sarà versato il ricavato della vendita, nei limiti del loro credito. In questo caso i creditori contestualmente all'incasso delle somme autorizzeranno la cancellazione delle eventuali ipoteche e del pignoramento.

In questo modo si potrà evitare che, di vendita in vendita, il valore del bene scenda fino a giungere dopo poche vendite negative ad un valore pari al 15% di quello stabilito dal perito.

La soluzione di trovare un acquirente "privato" è preferibile soprattutto se il valore degli immobili è superiore al valore dei debiti. Se infatti, una volta venduto l'immobile e pagati i creditori, residua parte del prezzo, essa spetterà a lei: e tale parte sarà tanto maggiore tanto più si sarà venduto il bene ad un buon prezzo.

A tal fine per le procedure introdotte dopo il 28 febbraio 2023, è stata introdotta anche apposita procedura dagli art. 568 bis c.p.c. e 569 bis c.p.c. con cui il debitore, non oltre dieci giorni prima dell'udienza fissata, può chiedere al Giudice la vendita diretta alle condizioni e nei modi indicati dalla norma menzionata.

IN OGNI CASO:

È previsto dall'art. 624 *bis* del codice di procedura civile che, su richiesta di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo (provvedimento del Giudice, atto di notaio o titolo di credito, come cambiale o assegno, per esempio), il processo, sentito il parere del debitore, possa essere sospeso fino ad un tempo massimo di ventiquattro mesi. Si tratta di una sospensione che può essere disposta una sola volta (anche se concessa per un tempo inferiore a quello massimo di due anni) e la relativa richiesta può essere proposta soltanto fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, dopo la data fissata per la vendita senza incanto, se questa non abbia avuto luogo e si debba procedere all'incanto, soltanto fino a quindici giorni prima dell'incanto.

Nel caso in cui la sospensione venga disposta dopo che è stata eseguita la pubblicità per la vendita, le spese sono maggiori ed aumentano anche perché va pubblicato sul sito Internet il provvedimento di sospensione.

Tuttavia, è necessario il consenso di tutti i creditori poiché se un solo creditore munito di titolo esecutivo si oppone alla sospensione concordata ovvero ne chiede, in qualsiasi momento, la revoca la procedura deve proseguire.

Consideri, inoltre, che nel processo, dopo il suo inizio, possono far valere pretese in suo danno anche altri creditori, oltre a quelli che lo hanno iniziato; peraltro, se ci sono più processi contro di lei (perché ognuno dei creditori ha iniziato un suo processo nei suoi confronti) essi saranno riuniti in uno solo: in questo caso, deve trattare con tutti i creditori di ciascun procedimento.

Per sapere chi sono e quanti sono oggi i creditori della procedura, è possibile chiedere informazioni al custode.

AVVERTENZA SU RESIDENZA O DOMICILIO:

Se non lo ha già fatto, a seguito dell'invito contenuto nell'atto di pignoramento, il debitore deve effettuare presso la cancelleria del Giudice dell'esecuzione (Tribunale Civile di Bergamo, Via Borfuro n.11/B) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario del Tribunale di Bergamo.

In mancanza della dichiarazione di residenza o della elezione di domicilio tutti gli atti e gli avvisi diretti al debitore saranno comunicati presso la cancelleria.

Di questi avvisi, pertanto, potrebbe non avere mai effettiva conoscenza e la procedura potrebbe concludersi validamente nei suoi confronti senza che lei ne abbia saputo nulla.

Si rammenta, ancora, che la opposizione alla esecuzione può essere proposta esclusivamente prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione quando si intenda contestare la impugnabilità dei beni ovvero lamentare la insussistenza del diritto dei creditori a procedere esecutivamente in relazione a fatti già verificatisi alla data di emanazione delle ordinanze di vendita ovvero di assegnazione (ad esempio pagamento del debito ovvero caducazione per fatto sopravvenuto del titolo esecutivo).

RUOLO DEL CUSTODE E DOVERI DELL'OCCUPANTE L'IMMOBILE:

Il Giudice dell'esecuzione ha nominato il custode dell'immobile, che risulta dal provvedimento di nomina che è stato notificato.

Il custode giudiziario deve effettuare un primo accesso presso l'immobile pignorato e verificare se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi.

Tra i compiti del custode, che le verranno dallo stesso illustrati, vi è anche quello di informarla dello stato del processo esecutivo che si svolge in suo danno nonché dei doveri dell'occupante dell'immobile, che vengono qui di seguito precisati:

- l'occupante è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata e, nel caso si tratti della parte esecutata, potrà continuare ad abitarla alle condizioni previste dall'art. 560 c.p.c.;
- l'occupante deve consentire i sopralluoghi dell'esperto estimatore anche all'interno dell'immobile;
- l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita da parte dei terzi interessati all'acquisto del bene accompagnati dal custode (o da suo ausiliario);
- la parte esecutata deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura ed astenersi dal percepire i frutti e le rendite del bene, che saranno invece acquisiti dalla procedura.

Si precisa che per occupante si intende chiunque utilizzi l'immobile e, dunque, non solo l'esecutato e i suoi familiari, ma qualunque altro soggetto, indipendentemente dal rapporto che intercorre tra questo ed il debitore. Il debitore esecutato potrà chiedere al custode qualsiasi ulteriore informazione.

RILASCIO DELL'IMMOBILE

Immobili ad uso abitativo

Se l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare ovvero è occupato da soggetto privo di titolo opponibile alla procedura, all'udienza fissata il Giudice dell'Esecuzione, contestualmente all'ordinanza di vendita, emetterà l'ordine di liberazione dell'immobile che il custode giudiziario dovrà mettere in esecuzione con il conseguente rilascio del bene da parte del debitore.

Se l'immobile è occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare, lo stesso potrà continuare ad abitare nel compendio pignorato sino al decreto di trasferimento a condizione che consenta l'accesso al custode ed all'esperto stimatore nonché ai potenziali acquirenti, e provveda a tutelare adeguatamente l'immobile e le sue pertinenze, mantenendolo in buono stato di conservazione e rispetti gli obblighi sullo stesso incombenti (a solo titolo esemplificativo: deposito del rendiconto trimestrale, ordinaria manutenzione, riparazione danni, etc.); in difetto il Giudice ne ordinerà la liberazione anche prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

Immobili ad uso non abitativo

Per le procedure esecutive aventi ad oggetto immobili diversi dall'abitazione il Giudice dell'esecuzione ordinerà invece la liberazione dell'immobile pignorato, di regola contestualmente all'ordinanza di vendita.

In ogni caso

Il provvedimento di liberazione dell'immobile e/ o l'ingiunzione di rilascio contenuto nel decreto di trasferimento saranno attuati dal custode giudiziario, anche mediante l'ausilio della forza pubblica.

L'occupante, in vista della liberazione dell'immobile e, comunque, quando ne verrà estromesso dovrà sgomberarlo di tutti i mobili e i documenti che contiene nel termine assegnato dal custode; in difetto gli stessi saranno considerati abbandonati e perciò smaltiti o distrutti.

AVVERTENZE PER I COMPROPRIETARI:

I creditori hanno chiesto di vendere la parte dell'immobile di proprietà del debitore, allo scopo di pagare, con il ricavato, i debiti.

Anche se voi comproprietari non siete debitori, il Tribunale può vendere tutto l'immobile (e quindi anche la vostra quota).

Se siete in grado di acquistare la quota del debitore, fatelo presente al Giudice o al custode. In tal caso, si potrà procedere allo scioglimento della comunione con un processo di divisione che si svolge dinanzi allo stesso Giudice dell'esecuzione; la somma versata per l'acquisto della quota si sostituirà alla quota pignorata ed il bene verrà attribuito per intero ad uno o più dei comproprietari, diversi dal debitore, che ne abbiano fatto richiesta e pagato la quota.

L'altra soluzione per evitare la vendita è che raggiungete un accordo con i creditori pagando i debiti per conto dell'esecutato.

Maggiori informazioni potranno essere chieste al custode nominato.



COURT OF BERGAMO

DEBTOR INFORMATION DOCUMENT

Your creditors have asked the court in Bergamo to seize your real estate properties and sell them for their benefit. The proceeds shall be used to pay off your debts.

The judge who has appointed to supervise the execution proceeding is _____

The sale procedure has been registered in the relevant Register of the Court in Bergamo under number _____

WHAT HAPPENS NOW:

The judge has already appointed a custodian and an expert, an independent technical consultant, (namely a CTU, a court appointed expert chosen from those registered in the technical experts list) to assess the value of your property.

Before the expert actually starts his/her appraisal, you shall be given communication from the expert himself/herself by registered letter. The expert shall then make an on-site visit, issue a report and then file it.

The judge has set the date for the hearing, during which the expert's report shall be commented upon. The hearing is to take place on, in addition to that, on that occasion the date for the sale of the property shall be set, usually 2-3 months after the hearing.

WHAT YOU SHOULD DO:

You can still put a remedy on the situation described above with the support of an entity responsible for the settlement of the indebtedness or with the help of a professional adviser appointed by the court, whose aim is to find an agreement with all the creditors to settle such indebtedness or to put forward a consumer's plan to the creditors as you were informed of in the payment order you have been sent.

For both remedies, though, legal assistance is required.

If you are in a position to pay off all your debts, you can ask to do so in 48 instalments, provided you have an amount of money to be promptly paid in, equaling to a sixth of what you owe.

To opt for this option, what you shall do is to make an application to the court (seizure reconversion pursuant to article 495 of the Civil Procedure Code) along with a money deposit of a sum amounting to a sixth of what you owe to the creditor who commenced the legal proceedings for the recovery of the debt and to the creditors who intervened later.

You can turn to the custodian for further information in this respect.

It is anyway of the utmost importance that the application to the court for the seizure reconversion is made as soon as possible.

As a matter of fact, the seizure reversion application cannot be accepted if made once the judge has already authorised the sale or the assignment of the property.

It is however advisable to pay promptly because the credit owed to each creditor is going to increase as a consequence of interests and costs.

Furthermore, you shall bear the procedure and legal expenses of the creditors, which shall increase in time: it lays therefore in your own interest to act promptly.

For example, if you can apply for the seizure reversion prior to the expert's appraisal, you shall save the money you are to pay for the professional consultancy. If you can avoid the sale, you will save yourself the publicity costs thereof and the lawyers' fee.

As reminded above, you shall firstly bear all the costs related to the proceeding and secondly all the legal expenses faced by the creditors.

You can turn to the custodian for further information in this respect.

If you are in a position to pay off just a part of your debts, you shall put forward a settlement proposal to all the creditors involved in the sale. The agreement you propose shall be made according to your own possibilities. This agreement could, for example, foresee a capital reduction and/or a reduction on the interest at different extents (depending on several factors such as the value of the property, meaningfulness of the proposed settlement agreement, payment terms etc.). You could also propose a deferment of payments.

Usually creditors are willing to consider sound and serious settlement proposals, even if a reduction of their own credit is implied. They are usually open for a deferment of payments as well.

All negotiations are anyway to be held with all the creditors involved: if one of them only asks for the property to be put up for sale, that shall be.

For the above mentioned reasons, it is therefore advisable for you to put forward your proposals for the settlement agreement as soon as possible.

If you cannot afford to repay anything, it is throughout possible for you to look for a purchaser on your own, privately.

Even if the property is seized, this is no prevention whatsoever for you to try and sell it, provided the creditors agree on that. Creditors shall be the beneficiaries of the profits from that sale, proportionally to their own credit. In this case, when receiving the money from the sale, creditors shall cancel all liens and the seizure itself.

This way the value of the good is prevented from going lower and lower with every sale attempt, ending up reaching 15% of the value set by the expert.

The solution of finding a "private" purchaser is better, especially if the value of the property is higher than the debt.

Once the property is sold and the creditors are paid off, the remaining of the money from the sale is yours. Your part shall be higher if the property is sold at a profitable price for you.

To this end, for the procedures introduced after 28 February 2023, a specific procedure was also introduced by Article 568 bis of the Code of Civil Procedure and 569 bis of the Code of Civil Procedure with which the debtor, no later than ten days before the hearing, can ask the Judge for the direct sale under the conditions and in the ways indicated by the aforementioned law.

IN ANY CASE:

Pursuant to article 624 bis of the Civil Procedure Code, the process can be suspended for twenty four months upon request of all creditors having an enforceable title (judge provisions, notary acts, credit titles such as cheques or bills of exchange).

Such suspension measure can be implemented once only (even if allowed for a shorter period of time than the maximum of two years envisaged by the law). Application for process suspension shall be made only up to 20 days prior the expiry date for the purchase offers to be presented. Alternatively, such suspension measure can be asked after the date set for the ordinary sale if the property was not sold on that occasion and an auction is to take place. In this case, the request for the process to be suspended can be entered up to fifteen days prior to the auction.

If the process suspension measure is implemented after publicity promoting the sale was made, expenses increase also because the process suspension measure is to be posted on the Internet WebSite.

However, for the process suspension measure to be implemented, the consent of all creditors is needed. Should one of the creditors having an enforceable title opposes the suspension, or one of the creditors having an enforceable title asks, at any time, for the suspension to be revoked, then the process shall continue. Please consider that, once the process has started, other creditors may raise claims in addition to the ones who actually started it. If more processes are started against you, (because each of the creditors has commenced legal proceedings against you for the recovery of the debt), they shall be merged in one: in this case you will to handle with each of the creditors involved in each process.

Please turn to the custodian to know the number of current creditors and their identity.

WARNING ABOUT RESIDENCE OR DOMICILE:

If you haven't done it yet, as per communication in the seizure act by the Registrar of the Court of Bergamo, via Borfuro n.11/B, the debtor shall declare, where his/her residence is or where his/her elected domicile in one of the municipalities situated within the jurisdiction of the Court of Bergamo sits.

Should that declaration of residence or of elected domicile be missing, all acts and communications addressed to the debtor shall be delivered to the Registrar of Court in Bergamo.

In this case you shall never be informed on the proceeding and you shall never come to know anything about that, not even in case of successful developments to your own benefit.

It is herewith reminded that the opposition to the execution can be proposed only before the sale or the assignment of the property has been decided upon. The opposition aims at stating that the property cannot be seized and at contesting validity of the creditors' claims in relation to facts occurred prior to the sale or assignment orders (for example: debt payment or expiry of the enforceable title because of occurred facts).

ROLE OF THE CUSTODIAN AND DUTIES OF THE OCCUPANT OF THE PROPERTY:

The judge has appointed a custodian of the property, as per the appointment provision notified to the custodian.

The judicial custodian shall have a first visit into the seized property and check if it is inhabited by the debtor or by a third party.

Among the tasks of the custodian, which the custodian himself/herself shall inform you about, is to keep you updated on the development of the proceedings against you. Furthermore he/she shall inform you about the duties of the occupant of the property, which, in short, are listed hereunder:

- The occupant has become a “mere holder” of the property and, if the occupant is the debtor himself/herself, he/she can then continue to live there under the provisions envisaged by article 560 of the Civil Procedure Code;

- The occupant shall let the expert evaluate the building, both outside and inside, so that he/she can assess its value.

- The occupant shall not in any way impair the activity of the custodian or make it somehow harder.

- On the days previously agreed with the custodian, the occupant shall be at home (or in the property for sale) so as to allow interested third parties to visit it. Visitors interested in purchasing the property shall be accompanied by the custodian (or by an assistant of his/hers);

- The debtor shall pay the regular condominium expenses during the procedure and he/she is not entitled to benefit from the proceeds and incomes coming from the property, which shall, instead be assigned to the procedure.

It is herewith specified that by “occupant” what is meant is any person using the property, not only the debtor and his/her family members but any other person as well, despite the kind of relationship binding the debtor to the occupant.

The debtor shall turn to the custodian for any further information in this respect.

RELEASE OF THE PROPERTY:

Residential properties

If the property is not inhabited by the debtor and his family or is occupied by a person with no title opposable to the procedure, at the hearing the Judge, together with the sales order, will issue the property release order that the judicial custodian will have to put into execution with the consequent release of the property by the debtor.

If the property is occupied by the debtor and his family, the latter may continue to live in the property until the transfer decree is issued, provided that he allows access to the custodian and the expert as well as to potential buyers, and adequately protects the property and its appurtenances, keeping it in a good state of conservation and complies with the relevant obligations (for example only: filing of the quarterly report, ordinary maintenance, damage repair, etc.); failing that, the Judge will order their release even before the issuance of the transfer decree.

Non-residential properties

For enforcement proceedings involving properties other than home, the judge will instead order the release of the property, usually at the same time as the sales order.

In any case

The release order of the property and/or the release injunction contained in the transfer decree will be implemented by the judicial custodian, also with the help of the public force.

The occupant, in view of the release of the property and, in any case, when he is ejected from it, must clear it of all the furniture and documents it contains within the term assigned by the custodian; failing that, they will be considered abandoned and therefore disposed of or destroyed.



WARNING FOR THE CO-OWNERS:

The creditors have asked for the portion of the property belonging to the debtor to be put up for sale. Aim of this sale is that the debtor can pay off his/her debts with the proceeds of the sale in question.

Even if you, co-owners, are not debtors, the judge is entitled to sell the whole property (therefore your part, too).

If you are in a financial position to buy the share of the debtor, please inform the judge or the custodian about that.

In this case, the communion shall be dissolved through a division process to be held in front of the judge the amount of money paid for the purchase of the relevant share shall replace the seized share. The property as a whole shall then be owned by one or more co-owners, who have asked for that and who have paid their shares.

The other solution for the sale to be avoided is to find an agreement with the creditors by paying off the debts on behalf of the debtor.

More information can be requested from the appointed custodian.





TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO

G.E. DOTT.

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO: C.F.

TEL. EMAIL

ASTE
GIUDIZIARIE.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

..... ESPERIMENTO

L'Avv./Dott., nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data

AVVISA CHE

tramite il portale www.astejudiziarie.it il giorno, alle ore, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO 1

(DESCRIZIONE: da riportare quella dell'ordinanza di delega)

Indicare: diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); comune, se del caso quartiere, ed indirizzo ove è situato l'immobile; caratteristiche (vani, piano, interno, ecc.); stato di occupazione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);

al valore d'asta di Euro (.....)

offerta minima Euro (.....)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
Euro (.....)

LOTTO 2

(DESCRIZIONE: da riportare quella dell'ordinanza di delega)

Indicare: diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); comune, se del caso quartiere, ed indirizzo ove è situato l'immobile; caratteristiche (vani, piano, interno, ecc.); stato di occupazione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);

al valore d'asta di Euro (.....)
offerta minima Euro (.....)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
Euro (.....)

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi;
- **ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;**
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del

gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: ***offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it***.

2. **CONTENUTO DELL'OFFERTA**: l'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). Se l'offerente è coniugato o unito civilmente (v.L.n.76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del contraente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Bergamo;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale, prevista dall' 1 al 31 agosto di ogni anno);

f) l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

g) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito;

3. **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**: anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti *in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi*:

- bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge o unito civilmente in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro

coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.

- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta e che è il titolare della casella di posta elettronica certificata che inoltra al Ministero l'offerta. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a _____, acceso presso la Banca _____ con causale "Asta"; la cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere accreditata tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione dell'offerta, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito;

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non esecutati, il giorno all'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque

quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine;

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]
**DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO
DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non soggetto a sospensione nel periodo feriale); entro il medesimo termine dovrà essere versato, oltre al prezzo, un fondo spese (pari di regola al 15%) dovuto per pagamento delle spese connesse al decreto di trasferimento;

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile

acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

4. le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

5. nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

LE FORMALITÀ PUBBLICITARIE PREVISTE SONO LE SEGUENTI, a cura dal professionista delegato:

- a. La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove sono presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data finale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- b. i siti ulteriori, individuati per la pubblicità ex art.490 co.2 c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, sono:
www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it
- c. Ad istanza del creditore è stata disposta dal Giudice altresì la pubblicazione di un estratto sul quotidiano _____

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita

è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

g) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

A V V E R T E

1. che in base a quanto disposto dall'art.624-bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

2. che, in base a quanto disposto dall'art.161-bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt.571 e 580 c.p.c.;

3. che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631-bis c.p.c., l'estinzione del processo;

4. che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

I N F O R M A

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode e dal Delegato, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

....., li.....

Il Professionista Delegato

.....

TRIBUNALE DI BERGAMO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. R. /

LOTTO N.

**DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 22 DEL
D. LGS. 21 NOVEMBRE 2007, N. 231 E DELL'ART. 585 COMMA 4
C.P.C.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Persone fisiche

il/la sottoscritto/a

NOME _____ COGNOME: _____

NATO/A A _____ IL _____

RESIDENTE IN _____ ALLA VIA _____

COD. FISC. N. : _____

NAZIONALITA' _____

ESTREMI DEL DOCUMENTO IDENTIFICATIVO _____

**consapevole delle responsabilità, civili e penali, previste per le dichiarazioni false
o mendaci dall'art. 55 d. lgs 231/2007**

in relazione al compendio immobiliare nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, in qualità
di aggiudicatario

DICHIARA

DI SVOLGERE LA SEGUENTE ATTIVITÀ LAVORATIVA:

IN MERITO AL TITOLARE EFFETTIVO ¹:

- che opera per conto di sé stesso e che il titolare effettivo dell'operazione oggetto della prestazione richiesta non è un soggetto diverso;
- ovvero che il titolare effettivo, ossia il beneficiario dell'acquisto, è _____

Scopo e natura della prestazione ²:

Valore/corrispettivo dell'operazione ³:

¹ Il «titolare effettivo» è la persona fisica per conto della quale è realizzata un'operazione o un'attività, ovvero, nel caso di entità giuridica, la persona o le persone fisiche che, in ultima istanza, possiedono o controllano tale entità, ovvero ne risultano beneficiari., , ossia il beneficiario dell'acquisto,

² Es. partecipazione alla vendita espropriativa, per conto di..., per persona da nominare etc.;

³ Es. valore della cauzione, o dell'offerta ed eventuali rilanci

In merito ai fondi per eseguire l'operazione oggetto della prestazione richiesta:

QUANTO ALLA CAUZIONE:



che i fondi utilizzati per eseguire l'operazione provengono:

da proprie disponibilità per Euro: _____

precisando altresì che tali disponibilità derivano da:

- ☐ propria attività lavorativa _____
- ☐ eredità o donazioni _____
- ☐ vendita di altri beni _____
- ☐ altro: _____

da finanziamenti bancari per

Euro: _____

da terzi per Euro _____

e precisamente

da: _____

il quale svolge la seguente attività lavorativa _____

altro: specificare _____

Mezzi/modalità di pagamento⁴

QUANTO AL SALDO PREZZO:

che i fondi utilizzati per eseguire l'operazione provengono:

da proprie disponibilità per Euro: _____

precisando altresì che tali disponibilità derivano da:

- ☐ propria attività lavorativa _____
- ☐ eredità o donazioni _____
- ☐ vendita di altri beni _____
- ☐ altro: _____

⁴ "mezzi di pagamento": l'aggiudicatario dovrà indicare tutti i mezzi di pagamento e dovrà fornire ogni indicazione opportuna al fine di ricostruire e dimostrare congrua la propria capacità patrimoniale nei confronti dell'operazione che sta compiendo in particolare indicando la provenienza del denaro (finanziamenti bancari, terze persone a titolo di liberalità o finanziamento, ecc...).

da finanziamenti bancari per

Euro: _____

da terzi per Euro _____

e precisamente da: _____

il quale svolge la seguente attività lavorativa

altro, e precisamente _____

Mezzi/modalità di pagamento:

QUANTO ALLE SPESE PER IL TRASFERIMENTO:

che i fondi utilizzati per eseguire l'operazione provengono:

da proprie disponibilità per Euro: _____

precisando altresì che tali disponibilità derivano da:

☐ propria attività lavorativa _____

☐ eredità o donazioni _____

☐ vendita di altri beni _____

☐ altro, e precisamente: _____

da finanziamenti bancari per

Euro: _____

da terzi per Euro _____

e precisamente

da: _____

il quale svolge la seguente attività lavorativa

altro: specificare _____

Mezzi/modalità di pagamento:

DICHIARA ALTRESÌ :

In merito alla capacità patrimoniale e reddituale (propria, del titolare effettivo e del terzo) che:

- ☐ la propria dotazione patrimoniale in relazione all'operazione di aggiudicazione immobiliare è congrua e l'operazione in oggetto è comunque coerente con il proprio profilo economico/patrimoniale;
- ☐ la dotazione patrimoniale del titolare effettivo, in relazione all'operazione di aggiudicazione di cui in epigrafe, è congrua;
- ☐ la dotazione patrimoniale del terzo in relazione al denaro finanziato in occasione dell'operazione di cui all'aggiudicazione in epigrafe, è congrua.

PERSONE POLITICAMENTE ESPOSTE (PPE)

In merito alla propria qualificazione e dell'eventuale titolare effettivo come "persona politicamente esposta"⁵

⁵ La parte aggiudicataria deve indicare se è o ha relazioni con "persone politicamente esposte" e per tali si intendono, sulla base dell'art.1 D.Lgs. 231/2007, comma 2 lett.dd):

1) le persone fisiche che occupano o hanno cessato di occupare da meno di un anno importanti cariche pubbliche, nonché i loro familiari e coloro che con i predetti soggetti intrattengono notoriamente stretti legami, come di seguito elencate:

1) sono persone fisiche che occupano o hanno occupato importanti cariche pubbliche coloro che ricoprono o hanno ricoperto la carica di: 1.1 Presidente della Repubblica, Presidente del Consiglio, 1.2 Ministro, Vice-Ministro e Sottosegretario, Presidente di Regione, assessore regionale, Sindaco di capoluogo di provincia o città metropolitana, Sindaco di comune con popolazione non inferiore a 15.000 abitanti nonché cariche analoghe in Stati esteri; 1.2 deputato, senatore, parlamentare europeo, consigliere regionale nonché cariche analoghe in Stati esteri; 1.3 membro degli organi direttivi centrali di partiti politici; 1.4 giudice della Corte Costituzionale, magistrato della Corte di Cassazione o della Corte dei conti, consigliere di Stato e altri componenti del Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione siciliana nonché cariche analoghe in Stati esteri; 1.5 membro degli organi direttivi delle banche centrali e delle autorità indipendenti; 1.6 ambasciatore, incaricato d'affari ovvero cariche equivalenti in Stati esteri, ufficiale di grado apicale delle forze armate ovvero cariche analoghe in Stati esteri; 1.7 componente degli organi di amministrazione, direzione o controllo delle imprese controllate, anche indirettamente, dallo Stato italiano o da uno Stato estero ovvero partecipate, in misura prevalente o totalitaria, dalle Regioni, da comuni capoluoghi di provincia e città metropolitane e da comuni con popolazione complessivamente non inferiore a 15.000 abitanti; 1.8 direttore generale di ASL e di azienda ospedaliera, di azienda ospedaliera universitaria e degli altri enti del servizio sanitario nazionale; 1.9 direttore, vicedirettore e membro dell'organo di gestione o soggetto svolgenti funzioni equivalenti in organizzazioni internazionali;

2) sono familiari di persone politicamente esposte: i genitori, il coniuge o la persona legata in unione civile o convivenza di fatto o istituti assimilabili alla persona politicamente esposta, i figli e i loro coniugi nonché le persone legate ai figli in unione civile o convivenza di fatto o istituti assimilabili;

3) sono soggetti con i quali le persone politicamente esposte intrattengono notoriamente stretti legami: 3.1. le persone fisiche che, ai sensi del presente decreto detengono, congiuntamente alla persona politicamente esposta, la titolarità effettiva di enti giuridici, trust e istituti giuridici affini ovvero che intrattengono con la persona politicamente esposta stretti rapporti d'affari; 3.2 le persone fisiche che detengono solo formalmente il controllo totalitario di un'entità notoriamente costituita, di fatto, nell'interesse e a beneficio di una persona politicamente esposta.

- ☐ Di essere persona politicamente esposta
- ☐ Di NON essere persona politicamente esposta

Inoltre: _____

- ☐ di non avere altro da dichiarare.
- ☐ di voler precisare che: _____

Il/La sottoscritto/a, preso atto di quanto precede, consapevole/i delle prescrizioni discendenti dalla normativa antiriciclaggio e antiterrorismo e delle relative sanzioni, consapevole/i in particolare del disposto del d. lgs. 21 novembre 2007 n. 231 e successive modifiche ed integrazioni, nonché delle disposizioni dell'Autorità di Vigilanza in materia di antiriciclaggio (art. 55 d.lgs. n. 231/2007), assumendosi tutte le responsabilità di natura civile, amministrativa e penale per le dichiarazioni non veritiere,

DICHIARA:

- che le informazioni sopra riportate sono vere, corrette e complete;
- che non sussistono ragioni o informazioni per ritenere che da quanto sopra riportato emergano sospetti inerenti all'effettuazione di operazioni di antiriciclaggio o di finanziamento del terrorismo;
- di essere informato della circostanza che il mancato rilascio in tutto o in parte delle informazioni di cui sopra potrà comportare l'omessa sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del giudice e conseguenti provvedimenti, tra i quali la revoca dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione;
- **Si impegna a comunicare senza ritardo ogni eventuale integrazione o variazione che si dovesse verificare in relazione ai dati forniti con la presente dichiarazione; in difetto gli stessi si intenderanno confermati;**
- che per i dati non inseriti nella presente scheda, si rinvia alla copia dei documenti di riconoscimento allegati ed ai dati versati agli atti della procedura esecutiva a cui la presente scheda si riferisce;
- che tra l'aggiudicatario e il titolare effettivo ricorrono le seguenti relazioni:

- che tra l'aggiudicatario ed il soggetto che esegue il pagamento ricorrono le seguenti relazioni:

Data, _____

Firma (anche digitale): _____

CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il sottoscritto professionista delegato _____, "titolare del trattamento", informa che i dati personali richiesti:

- a) *occorrono per la identificazione dei soggetti, l'istruttoria e l'emissione del decreto di trasferimento;*
- b) *possono essere forniti sia dagli interessati che raccolti presso terzi;*
- c) *saranno conservati presso lo studio o presso strutture delegate;*
- d) *saranno trattati dal titolare e/o dagli incaricati del trattamento (sotto la diretta autorità del titolare) con mezzi informatici sia ai fini degli adempimenti imposti al professionista delegato, sia ai fini statistici, è comunque sempre inadempimento agli obblighi di legge;*
- f) *il trattamento dei dati avverrà anche per le finalità previste dalla normativa in materia di antiriciclaggio e antiterrorismo;*
- g) *possono e/o devono essere comunicati a tutte le Pubbliche Amministrazioni, agli Uffici Pubblici in genere anche giudiziari, tra cui, a titolo esemplificativo, Questura, Prefettura, Ufficio Italiano Cambi, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, Registro Imprese, Comuni;*
- h) *saranno conservati in un archivio elettronico per almeno dieci anni dall'ultimazione della prestazione. E' suo diritto richiedere aggiornamenti, modifiche e cancellazioni dei dati, nel rispetto di quanto precede, così come è suo diritto rifiutare i dati richiesti.*

Data, _____

Firma (anche digitale): _____

TRIBUNALE DI BERGAMO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. R. .../.....

LOTTO N.....

**DICHIARAZIONE AI SENSI DALL'ART.22 DEL
D.LGS.21 NOVEMBRE 2007, N. 231 E DELL'ART. 585 COMMA 4
C.P.C.**

Persone giuridiche

Denominazione _____

Sede legale _____

come da copia della visura camerale allegata

**Dati identificativi del legale rappresentante o di altro delegato alla firma
dell'operazione**

NOME _____ COGNOME: _____

NATO/A A _____ IL _____

RESIDENTE IN _____ ALLA VIA _____

COD.FISC. N. _____

NAZIONALITA' _____

ESTREMI DEL DOCUMENTO IDENTIFICATIVO _____

**consapevole delle responsabilità, civili e penali, previste per le dichiarazioni false
o mendaci dall'art. 55 d. lgs 231/2007**

in relazione al compendio immobiliare nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, nel quale
la società rappresentata risulta aggiudicataria

DICHIARA

IN MERITO AL TITOLARE EFFETTIVO ¹:

- ☐ di essere il legale rappresentante ovvero di essere munito dei poteri di rappresentanza
dell'entità giuridica in virtù di _____ ;
- ☐ ovvero che il titolare effettivo, ossia il beneficiario dell'acquisto, è : _____

¹ Il «titolare effettivo» è la persona fisica per conto della quale è realizzata un'operazione o un'attività, ovvero, nel caso di entità giuridica, la persona o le persone fisiche che, in ultima istanza, possiedono o controllano tale entità, ovvero ne risultano beneficiari.

Scopo e natura della prestazione ²: _____

Valore/corrispettivo dell'operazione ³: _____
In merito ai fondi per eseguire l'operazione oggetto della prestazione richiesta: _____

QUANTO ALLA CAUZIONE:

che i fondi utilizzati per eseguire l'operazione provengono:
da disponibilità dell'entità giuridica per Euro:

precisando altresì che tali disponibilità derivano da:

- ☐ Utili societari di cui al bilancio _____
☐ Finanziamento dei seguenti soci _____
☐ Altro: specificare _____

da finanziamenti bancari per Euro: _____

da terzi per Euro: _____

e precisamente da: _____

Altro: specificare _____

Mezzi/modalità di pagamento⁴ _____

QUANTO AL SALDO PREZZO:

da disponibilità dell'entità giuridica per Euro:

precisando altresì che tali disponibilità derivano da:

- ☐ Utili societari di cui al bilancio _____
☐ Finanziamento dei seguenti soci _____
☐ Altro: specificare _____

da finanziamenti bancari per Euro: _____

da terzi per Euro: _____

e precisamente da: _____

Mezzi/modalità di pagamento

² Es. partecipazione alla vendita espropriativa, per conto di..., per persona da nominare etc..;

³ Es. valore della cauzione, dell'offerta ed eventuali rilanci

⁴ "mezzi di pagamento": l'aggiudicatario dovrà indicare tutti i mezzi di pagamento e dovrà fornire ogni indicazione opportuna al fine di ricostruire e dimostrare congrua la propria capacità patrimoniale nei confronti dell'operazione che sta compiendo in particolare indicando la provenienza del denaro (finanziamenti bancari, terze persone a titolo di liberalità o finanziamento, ecc...).

QUANTO ALLE SPESE PER IL TRASFERIMENTO:

da disponibilità dell'entità giuridica per Euro:

precisando altresì che tali disponibilità derivano da:

- ☐ Utili societari di cui al bilancio _____
- ☐ Finanziamento dei seguenti soci _____
- ☐ Altro: specificare _____

da finanziamenti bancari per Euro: _____

da terzi per Euro: _____

e precisamente da: _____

Altro: specificare _____

Mezzi/modalità di pagamento _____

DICHIARA ALTRESÌ:

In merito alla capacità patrimoniale e reddituale dell'entità giuridica che:

- ☐ la dotazione patrimoniale in relazione all'operazione di aggiudicazione immobiliare è congrua e l'operazione in oggetto è comunque coerente con il proprio profilo economico/patrimoniale;
- ☐ la dotazione patrimoniale del titolare effettivo, in relazione all'operazione di aggiudicazione di cui in epigrafe, è congrua;
- ☐ la dotazione patrimoniale del terzo in relazione al denaro finanziato in occasione dell'operazione di cui all'aggiudicazione in epigrafe, è congrua.

PERSONE POLITICAMENTE ESPOSTE (PPE)

In merito alla propria qualificazione e dell'eventuale titolare effettivo come "persona politicamente esposta"⁵

⁵ La parte aggiudicataria deve indicare se è o ha relazioni con "persone politicamente esposte" e per tali si intendono, sulla base dell'art.1 D.Lgs. 231/2007, comma 2 lett.dd):

1) le persone fisiche che occupano o hanno cessato di occupare da meno di un anno importanti cariche

- ☐ Di essere persona politicamente esposta
- ☐ Di NON essere persona politicamente esposta

Inoltre:

- ☐ di non avere altro da dichiarare.
- ☐ di voler precisare che:

Il/La sottoscritto/a, preso atto di quanto precede, consapevole/i delle prescrizioni discendenti dalla normativa antiriciclaggio e antiterrorismo e delle relative sanzioni, consapevole/i in particolare del disposto del d. lgs. 21 novembre 2007 n. 231 e successive modifiche ed integrazioni, nonché delle disposizioni dell'Autorità di Vigilanza in materia di antiriciclaggio (art. 55 d.lgs. n. 231/2007), assumendosi tutte le responsabilità di natura civile, amministrativa e penale per le dichiarazioni non veritiere,

DICHIARA:

- che le informazioni sopra riportate sono vere, corrette e complete;
- che non sussistono ragioni o informazioni per ritenere che da quanto sopra riportato

pubbliche, nonché i loro familiari e coloro che con i predetti soggetti intrattengono notoriamente stretti legami, come di seguito elencate:

1) sono persone fisiche che occupano o hanno occupato importanti cariche pubbliche coloro che ricoprono o hanno ricoperto la carica di: 1.1 Presidente della Repubblica, Presidente del Consiglio, 1.2 Ministro, Vice-Ministro e Sottosegretario, Presidente di Regione, assessore regionale, Sindaco di capoluogo di provincia o città metropolitana, Sindaco di comune con popolazione non inferiore a 15.000 abitanti nonché cariche analoghe in Stati esteri; 1.2 deputato, senatore, parlamentare europeo, consigliere regionale nonché cariche analoghe in Stati esteri; 1.3 membro degli organi direttivi centrali di partiti politici; 1.4 giudice della Corte Costituzionale, magistrato della Corte di Cassazione o della Corte dei conti, consigliere di Stato e altri componenti del Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione siciliana nonché cariche analoghe in Stati esteri; 1.5 membro degli organi direttivi delle banche centrali e delle autorità indipendenti; 1.6 ambasciatore, incaricato d'affari ovvero cariche equivalenti in Stati esteri, ufficiale di grado apicale delle forze armate ovvero cariche analoghe in Stati esteri; 1.7 componente degli organi di amministrazione, direzione o controllo delle imprese controllate, anche indirettamente, dallo Stato italiano o da uno Stato estero ovvero partecipate, in misura prevalente o totalitaria, dalle Regioni, da comuni capoluoghi di provincia e città metropolitane e da comuni con popolazione complessivamente non inferiore a 15.000 abitanti; 1.8 direttore generale di ASL e di azienda ospedaliera, di azienda ospedaliera universitaria e degli altri enti del servizio sanitario nazionale; 1.9 direttore, vicedirettore e membro dell'organo di gestione o soggetto svolgenti funzioni equivalenti in organizzazioni internazionali;

2) sono familiari di persone politicamente esposte: i genitori, il coniuge o la persona legata in unione civile o convivenza di fatto o istituti assimilabili alla persona politicamente esposta, i figli e i loro coniugi nonché le persone legate ai figli in unione civile o convivenza di fatto o istituti assimilabili;

3) sono soggetti con i quali le persone politicamente esposte intrattengono notoriamente stretti legami: 3.1 le persone fisiche che, ai sensi del presente decreto detengono, congiuntamente alla persona politicamente esposta, la titolarità effettiva di enti giuridici, trust e istituti giuridici affini ovvero che intrattengono con la persona politicamente esposta stretti rapporti d'affari; 3.2 le persone fisiche che detengono solo formalmente il controllo totalitario di un'entità notoriamente costituita, di fatto, nell'interesse e a beneficio di una persona politicamente esposta.

emergano sospetti inerenti all'effettuazione di operazioni di antiriciclaggio o di finanziamento del terrorismo;

- di essere informato della circostanza che il mancato rilascio in tutto o in parte delle informazioni di cui sopra potrà comportare l'omessa sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del giudice e conseguenti provvedimenti, tra i quali la revoca dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

- **Si impegna a comunicare senza ritardo ogni eventuale integrazione o variazione che si dovesse verificare in relazione ai dati forniti con la presente dichiarazione; in difetto gli stessi si intenderanno confermati;**

- che per i dati non inseriti nella presente scheda, si rinvia alla copia dei documenti di riconoscimento allegati ed ai dati versati agli atti della procedura esecutiva a cui la presente scheda si riferisce;

- che tra l'aggiudicatario e il titolare effettivo ricorrono le seguenti relazioni:

- che tra l'aggiudicatario ed il soggetto che esegue il pagamento ricorrono le seguenti relazioni:

Data, _____

Firma (anche digitale) _____

CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il sottoscritto professionista delegato _____, "titolare del trattamento", informa che i dati personali richiesti:

- a) occorrono per la identificazione dei soggetti, l'istruttoria e l'emissione del decreto di trasferimento;*
 - b) possono essere forniti sia dagli interessati che raccolti presso terzi;*
 - c) saranno conservati presso lo studio o presso strutture delegate;*
 - d) saranno trattati dal titolare e/o dagli incaricati del trattamento (sotto la diretta autorità del titolare) con mezzi informatici sia ai fini degli adempimenti imposti al professionista delegato, sia ai fini statistici, è comunque sempre inadempimento agli obblighi di legge;*
 - f) il trattamento dei dati avverrà anche per le finalità previste dalla normativa in materia di antiriciclaggio e antiterrorismo;*
 - g) possono e/o devono essere comunicati a tutte le Pubbliche Amministrazioni, agli Uffici Pubblici in genere anche giudiziari, tra cui, a titolo esemplificativo, Questura, Prefettura, Ufficio Italiano Cambi, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, Registro Imprese, Comuni;*
 - h) saranno conservati in un archivio elettronico per almeno dieci anni dall'ultimazione della prestazione.*
- E' suo diritto richiedere aggiornamenti, modifiche e cancellazioni dei dati, nel rispetto di quanto precede, così come è suo diritto rifiutare i dati richiesti.*

Data, _____

Firma (anche digitale): _____

N. R.G. _____



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO

Seconda Sezione civile, crisi d'impresa ed esecuzioni forzate

Nella procedura esecutiva iscritta al n. r.g. _____
promossa da _____

contro _____

Il Giudice dott. _____,
visto il decreto di trasferimento emesso in data odierna con riferimento al seguente immobile

tenuto conto dell'attuale stato di occupazione dell'immobile da parte del debitore e del suo nucleo familiare,
visto l'art. 560 comma 8 c.p.c.,
emette il seguente

ORDINE DI LIBERAZIONE

Esaminata la relazione del custode da cui risulta l'attuale occupazione del bene immobile pignorato da parte del debitore e della sua famiglia,
tenuto conto dell'intervenuta aggiudicazione del bene pignorato e del decreto di trasferimento emesso,
visto l'art. 560 comma 8 c.p.c.,

ORDINA

alla parte esecutata e a chiunque altro occupi il compendio pignorato senza titolo opponibile alla procedura, l'immediato rilascio in favore del Custode Giudiziario dell'immobile pignorato libero da persone e vuoto da cose,

DISPONE

che il Custode dia attuazione al provvedimento, senza l'osservanza delle formalità di cui agli art. 605 e ss. c.p.c.,

letti gli artt. 560 e 68 c.p.c. e 14 Ord. Giudiziario,

ORDINA

- al Questore di Bergamo e al Dirigente del Commissariato di P.S. di Treviglio per gli immobili siti nel Comune di Bergamo e Treviglio
- al Comandante della Stazione dei Carabinieri competente per territorio – per gli immobili siti nella Provincia di Bergamo (con esclusione del Comune di Bergamo e Treviglio)

di concedere al Custode - senza indugio - l'ausilio della forza pubblica nella attuazione della liberazione disposta, secondo le disposizioni sotto riportate.

DISPOSIZIONI AL CUSTODE NELLA SUA QUALITÀ DI PUBBLICO UFFICIALE INCARICATO DELL'ATTUAZIONE DEL PRESENTE ORDINE DI LIBERAZIONE

Il Custode Giudiziario, nella qualità di Pubblico Ufficiale incaricato della attuazione dell'ordine di liberazione dell'immobile pignorato, si atterrà di ordinario alle seguenti istruzioni.

- a) munito di copia del presente provvedimento si recherà prontamente sul luogo della custodia;
- b) qualora l'immobile sia già libero da persone, provvederà ad acquisirne immediatamente il possesso, mediante sostituzione della serratura di accesso;
- c) qualora l'immobile sia occupato dalla parte esecutata, la renderà edotta dell'avvenuta emissione dell'ordine e gli intimerà verbalmente di liberare l'immobile da persone e cose; secondo le circostanze, assegnerà un termine all'occupante per il rilascio spontaneo non inferiore a 15 e non superiore a 60 giorni dall'emissione dell'ordine. Dovrà redigere verbale di quanto accertato sul luogo e delle dichiarazioni rese, effettuando poi plurimi accessi per verificare la situazione di fatto, riferendo sulla eventuale necessità di ausiliari per le operazioni di liberazione (es. medico, fabbro, addetto al canile, ecc.);
- d) qualora rinvenga un terzo che si faccia compiutamente identificare, gli notificherà comunque il provvedimento e continuerà nella attuazione della liberazione disposta, ancorché lo stesso accampi diritti di godimento sull'immobile senza esibire alcun titolo opponibile alla procedura; secondo le circostanze, assegnerà un termine all'occupante per il rilascio spontaneo non inferiore a 15 e non superiore a 60 giorni dall'emissione dell'ordine. Dovrà redigere verbale di quanto accertato sul luogo e delle dichiarazioni rese, effettuando poi plurimi accessi per verificare la situazione di fatto, riferendo sulla eventuale necessità di ausiliari per le operazioni di liberazione (es. medico, fabbro, addetto al canile, ecc.);
- e) se la parte tenuta al rilascio non è presente il custode deve comunicare l'ordine di liberazione al debitore mediante raccomandata con avviso di ricevimento nel termine di 10 giorni dall'assegnazione dell'incarico;
- f) qualora l'occupante si rifiuti di liberarlo ovvero non abbia adempiuto nel termine già concessogli, si recherà immediatamente dalla forza pubblica sopra indicata, alla quale renderà nota la sua qualità di Custode Giudiziario, Pubblico Ufficiale, e consegnerà copia del provvedimento, fornendo una

- scheda con tutte le notizie di interesse (ad es.: luogo di ubicazione dell'immobile, generalità dell'esecutato, degli occupanti ecc.);
- g) concorderà quindi con la forza pubblica giorno ed ora dell'accesso sul luogo per la liberazione, da eseguirsi nel termine massimo di 60 giorni dalla richiesta e sempre con verbalizzazione dell'eventuale momentaneo e motivato rifiuto di concessione dell'ausilio; si renderà perciò disponibile ad accedere in ciascuno dei 60 giorni successivi alla richiesta, facendo presente le conseguenze penali dell'inadempimento all'ordine del giudice;
 - h) notizierà quindi l'occupante, anche per le vie brevi, redigendone verbale, che con l'ausilio della forza pubblica avverrà la liberazione dell'immobile nel giorno ed ora indicati e che, qualora si rendessero necessari ulteriori accessi, nessun altro avviso sarà poi rilasciato;
 - i) secondo le circostanze il custode è sin d'ora autorizzato ad informare il Sindaco del Comune, a chiedere l'intervento dei Servizi Sociali, la nomina del medico, del fabbro o di altro ausiliario che lo assista, procurandone la presenza sul luogo;
 - j) quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati ovvero documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, il custode intima alla parte tenuta al rilascio ovvero al soggetto al quale gli stessi risultano appartenere di asportarli, assegnandogli il relativo termine, non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza (beni deperibili), avendo comunque cura di effettuarne un sommario inventario, anche a mezzo di ripresa fotografica o audiovisiva. Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato dal custode. Qualora l'asporto non sia eseguito entro il termine assegnato, i beni o i documenti sono considerati abbandonati e il custode, salvo diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione;
 - k) il custode richiederà istruzioni particolari al giudice dell'esecuzione nelle ipotesi ritenute motivatamente straordinarie.

Disposizioni alla Forza Pubblica per l'attuazione del presente ordine di liberazione (artt. 68 e 560 c.p.c.; 14 Ordinamento Giudiziario)

- a) Ricevuta segnalazione dal Custode, il Responsabile della Forza Pubblica sopra indicato, valutati i riflessi sull'ordine e sulla sicurezza pubblica derivanti dall'esecuzione del provvedimento giudiziario, dovrà concordare con questi la data e l'orario dell'accesso ai fini della liberazione dell'immobile, tenuto conto del termine di 60 giorni imposto; potrà nelle more convocare l'inadempiente presso i propri Uffici intimandogli a propria volta l'osservanza dell'ordine di giustizia impartito;
- b) Dovrà giustificare per iscritto al Custode le ragioni della mancata concessione della forza pubblica nel giorno concordato, contestualmente offrendola per il primo momento utile successivo;
- c) I Rappresentanti della Forza Pubblica comandati per il servizio interverranno assieme al Custode Giudiziario e su sua richiesta provvederanno a

vincere eventuali resistenze estromettendo dall'immobile tutti gli occupanti,
prestando poi la loro assistenza per le immediate successive operazioni (es.
ispezione dei luoghi, cambio della serratura, inventario ecc.).

Si comunichi alle parti, al delegato e al custode.

Bergamo, _____

Il Giudice dell'esecuzione
dott. _____

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO

G.E. DOTT.

PROCEDURA ESECUTIVA N.

R.G.E.....

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA DI APPROVAZIONE
DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE CON SVOLGIMENTO
MEDIANTE TRATTAZIONE SCRITTA**

Il professionista delegato

Visti gli artt. 596, 597 e 598 c.p.c.,

rilevato che può trovare applicazione anche nel presente procedimento la facoltà di disporre la trattazione scritta ex art. 127 *ter* c.p.c.;

P.Q.M.

fissa per l'approvazione del progetto di distribuzione l'udienza del _____;
invita le parti della procedura a trasmettere alla seguente pec _____ entro le ore 13,00 del _____, le proprie osservazioni al progetto di distribuzione depositato dal Giudice dell'esecuzione in data _____;
invita il debitore, qualora non munito di pec, a trasmettere le proprie osservazioni al delegato tramite semplice e-mail all'indirizzo _____;
ove le osservazioni fossero ritenute fondate il professionista delegato depositerà nel fascicolo della procedura un nuovo progetto di distribuzione da sottoporre al Giudice dell'esecuzione e successivamente fisserà ulteriore udienza di approvazione e nuovo termine per osservazioni secondo queste stesse modalità;
ove le osservazioni non fossero ritenute fondate rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione che provvederà ai sensi dell'art.512 c.p.c.;

AVVISA che:

- il mancato deposito di osservazioni in ordine al progetto di distribuzione verrà ritenuto equivalente – in termini di effetti – alla mancata comparizione per la discussione sul progetto di distribuzione, così come previsto dall'art. 597 c.p.c.;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- il progetto di distribuzione si riterrà tacitamente approvato da quelle parti che non abbiano fatto pervenire entro il termine sopra indicato esplicita contestazione.

....., li.....

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Professionista Delegato

.....

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it