



Tribunale di Bergamo
Seconda sezione civile

nella procedura esecutiva n. 538/2024 ruolo gen. esecuz. promossa

DA

CONTRO

Oggi 28/05/2025 avanti al giudice dott. Luca Fuzio è comparso per
BETTINI GIULIA in sostituzione dell'avv. FERRECCCHIA GENNARO.

A. P avv.

Per i debitori nessuno è comparso.

È presente il custode dott. avv. LANTIERI LUISELLA.

L'avv. BETTINI insiste nell'istanza di vendita già depositata con applicazione dell'art. 41 T.U.B.

IL GIUDICE

esaminati gli atti e la documentazione depositata;

premessi che l'esperto ha già depositato la stima del compendio pignorato;

visi a l'istanza di vendita avanzata da creditore munito di titolo esecutivo;

valutato che non si ravvisa l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita ai sensi del
comma secondo della norma indicata e quindi va disposta la delega del compimento delle operazioni di
vendita ad un professionista, secondo le modalità indicate al terzo comma dell'art. 569 c.p.c.;

D I S P O N E

procedersi alla vendita dei beni immobili indicati esattamente nella relazione di stima del perito, secondo
la divisione in lotti dal medesimo proposta, e di seguito identificati:

LOTTO 001

UBICAZIONI: Via Campo del pero n.7, 24050 Spirano (BG)

Appartamento A di cui al corpo Appartamento triocale più servizi con cantina - Via Campo del pero n.7

Auto Sonderie, rimessa, autorimessa C6 di cui al corpo Box auto piano terra - Via Campo del pero n.7

DIRETTORI ESTALI: [REDACTED] Piena proprietà per 1/2; [REDACTED] Piena proprietà per 1/2;

Immobiliare triale più servizi con cantina; foglio 8, particella 2737, subalterno 7, indirizzo Via campo del pero n. 7, piano Rialzato, comune Bergamo, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5, superficie 109 mq, rendita € 352,48

Bosc auto piano terra; foglio 8, particella 3206, subalterno 3, indirizzo Via campo del pero n. 7, piano Rialzato, comune Bergamo, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie 14 mq, rendita € 20,14

Valore immobile al netto delle deontazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 122.910,00

tenuto conto che a far tempo dal 10.4.2018 tutte le vendite disposte devono svolgersi secondo modalità telematiche ai sensi dell'art. 569 c.p.c., salvo che non si evidenzino peculiari ragioni che inducano a ritenere che questa modalità sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura;

considerato che nel caso in esame non sono emerse né sono state prospettate dai creditori ragioni di pregiudizio per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura;

valutato di adottare il modello di vendita telematica asincrona di cui all'art. 24 DM 26.2.2015 n. 32;

DELEGA

le operazioni di vendita telematica asincrona al professionista avv. Luisella Lanteri già iscritta nel relativo elenco di cui all'art. 179-ter delle disp. di attuazione del c.p.c., che vi provvederà quale referente della procedura;

FISSA

il termine di ventiquattro mesi per l'espletamento delle attività delegate,
dispone che nel periodo il delegato provveda all'espletamento di non meno di tre esperimenti di vendita all'anno a prezzo progressivamente ribassato di 1/4 e di 1/5 dopo il quarto esperimento di vendita,
dispone che nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine, il professionista informi il giudice e depositi eventuale richiesta motivata di proroga, restituendo il fascicolo laddove ancora in parte cartaceo,

tenuto conto che in forza del DM n. 32 del 2015 le operazioni relative allo svolgimento della vendita telematica saranno necessariamente espletate sotto la cura del gestore, quale soggetto autorizzato dal giudice e controllate da un "referente", ossia dal professionista delegato,
valutato che la scelta del gestore può essere effettuata in autonomia dal giudice ex art. 68 c.p.c. tra i soggetti iscritti nel Registro gestori delle vendite telematiche;

NOMINA

quale gestore della vendita telematica per la presente procedura esecutiva la società:

- ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A. che vi provvederà a mezzo del suo portale www.asterelematiche.it,

DETERMINA

in favore del professionista delegato ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 22/15 un acconto di euro 1.000,00 sul compenso, oltre accessori previdenziali e IVA sulla porzione imponibile, nonché un fondo spese di

ulteriori € 3.000,00 (per il pagamento delle spese di pubblicità - compresa la pubblicità sul PVP -, del gestore delle vendite telematiche, dell'importo di bollo sul c/c, ecc.) disponendo che il creditore procedente versi entro trenta giorni tale somma e avvertendolo che in caso di omesso versamento il professionista delegato potrà senz'altro provvedere ad apposita informativa ai fini delle valutazioni del giudice in ordine alla dichiarazione di estinzione ai sensi dell'art. 631-*bis* c.p.c. e per inattività, si riserva di disporre il versamento di ulteriori anticipi ad istanza del professionista delegato.

INDIVIDUA

LE SEGUENTI FORMALITA' PUBBLICITARIE che saranno curate dal professionista delegato:

- a) La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 490 co. 1 c.p.c. e 631-*bis* c.p.c. è a cura del delegato che vi provvederà tempestivamente e comunque non oltre 65 giorni prima dell'esperimento di vendita. Il delegato depositerà nel fascicolo le ricevute delle pubblicazioni congiuntamente al deposito del verbale dell'esperimento di vendita.
- b) Nel momento della pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche il Delegato, oltre ad allegare ai sensi dell'art. 490 co. 2 c.p.c., l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita e copia della perizia, deve allegare le planimetrie e congrua documentazione fotografica che idoneamente raffiguri i beni, allegando singoli file per ogni planimetria e fotografia in formato .jpg, .tiff o .png. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti. 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, per consentire - come in seguito si dirà - ai siti individuati ex art. 490 co. 2 c.p.c. di estrarre direttamente dal PVP tutti i documenti da pubblicizzare senza necessità di ulteriore trasmissione di documentazione da parte dei delegati;
- c) I siti individuati per la pubblicità ex art. 490 co. 2 c.p.c., valutando la diffusività dei siti e razionalizzando i costi, sono i seguenti:
www.asteannunci.it,
www.astalegale.net,
www.astegiudiziarie.it,
www.fallcoaste.it.
Il delegato alla vendita, ai sensi dell'art. 1.8.8. delle Specifiche tecniche nel compilare l'inserzione sul PVP deve selezionare dall'apposito elenco i Siti Internet sopra indicati che sono stati individuati dal Giudice per la pubblicità obbligatoria. In funzione dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, tutti i dati dell'inserzione da pubblicare saranno scaricati direttamente dai siti di pubblicità del PVP. Questo *modus procedendi* da un lato sgrava il delegato da ulteriori trasmissioni dei dati e dall'altro consente al Ministero tramite il PVP il monitoraggio delle avvenute pubblicazioni;
- d) Nulla vieta in ogni caso ai delegati di procedere anche autonomamente a trasmettere ai siti internet individuati dal giudice la documentazione di cui è chiesta la pubblicazione, solo questo ulteriore inoltro

non è indispensabile posto che se la pubblicità sul PVP è correttamente effettuata nei tempi sopra indicati i dati verranno trasmessi direttamente dal PVP ai siti internet di pubblicità e i siti individuati provvederanno ad estrarre direttamente la documentazione caricata a corredo della scheda;

I delegati dovranno compilare ed inviare ai gestori dei siti di pubblicità almeno 60 giorni prima della data fissata per l'esperimento unicamente una mail con allegato il "Modulo di Richiesta Servizi Pubblicitari", agli indirizzi riportati nel modulo indicando i dati del creditore procedente per la fatturazione, o eventualmente indicare se il procedente è soggetto ammesso al patrocinio a spese dello Stato con spese di pubblicità a carico dell'erario. Il modulo è reperibile sul sito del tribunale nell'area Procedure Esecutive dell'home page.

Ai sensi dell'art. 569 co. 3 c.p.c.,

STABILISCE

- l'offerta minima nell'importo pari al prezzo base ridotto del 25%;
- che se il tentativo di vendita va deserto in quello successivo il prezzo base sarà inferiore al precedente di un quarto e, dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto, sarà inferiore al precedente della metà;

DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate:

ATTIVITÀ PRELIMINARI

il delegato provvederà preliminarmente:

- ✓ a verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, anche eseguendo aggiornate visure ipotecarie e catastali, quantomeno con cadenza annuale a decorrere dalla data di deposito dell'originaria documentazione ex art. 567 c.p.c.; nel caso in cui risultino difformità ovvero si rilevino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c. il professionista ne informerà con solerzia questo giudice;
- ✓ ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, se non rinvenute agli atti;
- ✓ ad acquisire il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;
- ✓ a controllare lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;
- ✓ all'apertura di un conto corrente per la singola procedura presso l'Istituto Bancario convenzionato individuato secondo la turnazione prevista nell'ordine di servizio del 13/14 agosto 2019, comunicando sin dalla prima relazione gli elementi identificativi del conto;

✓ a informare, entro 15 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di vendita, il gestore della vendita telematica della nomina dello stesso, e ad acquisire nei successivi 10 giorni l'accettazione dell'incarico da parte del gestore contenente la dichiarazione di cui all'art. 10 II co. D.M. n. 32/2015 e a depositarla in allegato al rapporto riepilogativo iniziale;

✓ a redigere, entro 60 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, l'avviso di vendita senza incanto, necessariamente in conformità al modello pubblicato sul sito del Tribunale (art. 570 ul.co. c.p.c.), contenente le seguenti indicazioni:

a. numero di ruolo della procedura;

b. nome del professionista delegato alla vendita;

c. numero lotto;

d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.);

e. tipologia del bene (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);

f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;

g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);

h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);

i. stato di occupazione (libero, occupato, occupato senza titolo, in corso di liberazione);

j. **ammontare del prezzo base e dell'offerta minima che può essere formulata;**

k. il termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

l. modalità della vendita (telematica asincrona);

m. modalità di presentazione dell'offerta telematica; modalità di prestazione della cauzione e ammontare della stessa; codice IBAN; data e ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti, da tenersi il giorno successivo alla scadenza del termine di presentazione delle offerte depositate in forma telematica, davanti a sé; la disciplina generale della gara successiva alle offerte;

n. nome e codice fiscale del custode, con indicazione dell'indirizzo email e del numero telefonico specificando che le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche;

o. siti internet dove è pubblicato l'avviso di vendita, la relazione di stima e i relativi allegati;

p. avvertimento che nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione dovrà essere versato, oltre al prezzo, un fondo spese (pari di regola al 15%) dovuto per pagamento delle spese connesse al decreto di trasferimento sul conto corrente della procedura.

Nel predetto avviso dovrà essere:

- indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato

ASTE GIUDIZIARIE®
dell'invito a tutte le parti e la data di comparizione innanzi al delegato devono intercorrere almeno dieci giorni. 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. Il verbale d'udienza di approvazione del progetto sarà depositato con tempestività nel fascicolo della procedura;

- entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista deposita, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte. Entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico. I rapporti riepilogativi sono redatti in conformità al *format* ministeriale e contengono i dati identificativi dell'esperto che ha effettuato la stima.

ASSEGNA AL CUSTODE GIA' NOMINATO

I SEGUENTI ULTERIORI COMPITI:

- apporre all'esterno degli immobili un cartello con la scritta VENDESI, l'indicazione del numero e dell'anno della procedura nonché il numero telefonico del custode, visibile dalla pubblica via;
- accompagnare gli interessati a visitare i beni entro 15 giorni dalla richiesta formulata, fornendo ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni. La disamina dei beni si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro;
- segnalare se nel corso del procedimento la detenzione dell'immobile cessa di essere in capo al debitore ed al suo nucleo familiare;
- segnalare se, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, o l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, ovvero quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, di talché possa essere emesso l'ordine di liberazione di cui all'art. 560 comma 9 c.p.c.;
- depositare in via telematica verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, e relazioni semestrali nel corso della custodia ed una finale contenente rendiconto;
- depositare, non appena avvisato dal professionista delegato dell'aggiudicazione e dell'avvenuto saldo prezzo, una relazione aggiornata da cui emerga la necessità o meno di emissione dell'ordine di liberazione, da persone e/o cose del cespite da trasferire, provvedimento che sarà emesso contestualmente alla redazione del decreto di trasferimento;
- **attuare l'ordine di liberazione, emesso prima o contestualmente al decreto di trasferimento in favore dell'aggiudicatario, secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione, senza**

Posservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti c.p.c., anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi.

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 l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet sopra individuati
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

AVVERTE

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'acquisito. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, 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 dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara;



invita

il delegato, se il prezzo base d'asta scende sotto l'importo di € 15.000,00 a riferire a questo giudice e contestualmente allegare - per il SIECIC - la nota di trascrizione del pignoramento al fine di poter eventualmente provvedere alla chiusura ex art. 164 bis c.p.c.



Il Giudice delle Esecuzioni

dott. Luca Fuzio

