



TRIBUNALE DI BERGAMO

Seconda Sezione Civile

nella procedura esecutiva **NRGE 360/2024** promossa

DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

Oggi **14/04/2026** sono comparsi:

per [REDACTED] l'avv. g. Bettini, in sostituzione dell'avv. VERDI MARCO per delega orale,

per [REDACTED] l'avv. E. Gibellini, in sostituzione dell'avv. TROIANI MARIA per delega orale,

per il debitore [REDACTED] l'avv. ANDREOTTI SANDRO,
il custode dott. Berizzi Andrea.

Il creditore procedente insiste nell'istanza di vendita già depositata e chiede l'applicazione della disciplina prevista dall'art. 41 del decreto legislativo 1° settembre 1993 n. 385; a tale istanza si associa l'avv. G. Bettini (senza applicazione dell'art. 41 T.U.B.);

IL GIUDICE

visto l'art. 41 del decreto legislativo 1° settembre 1993 n. 385, dispone che l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma quinto della disposizione citata, versino direttamente alla banca nel termine fissato la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa; verificata la regolarità della notificazione dell'avviso ex art. 569 c.p.c. al debitore e dell'avviso ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti nei registri immobiliari;

esaminati gli atti e la documentazione depositata;

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

vista l'istanza di vendita avanzata dal creditore munito di titolo esecutivo;

valutato che, poiché non si ravvisa l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita, deve essere disposta la delega del compimento delle operazioni di vendita a un professionista, secondo le modalità indicate dall'art. 569 c.p.c.;

DISPONE

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

LOTTO 001 - Villa Unifamiliare, Campo giuoco, piscina, autorimessa

UBICAZIONE: *Via San Martirio 5, 24030 Villa d'Adda (BG)*

Abitazione in ville [A8] di cui al corpo Villa Singola, Campo Giuoco, Piscina, autorimessa – Villa d'Adda (BG)

CAP: 24030, Via San Martirio 5

DATI CATASTALI: [REDACTED] - piena proprietà per 1/1;
- foglio 5, particella 6376, subalterno 1, scheda catastale presente, indirizzo via San Martirio 5, piano T-S1, comune Villa d'Adda, categoria A/8, classe U, consistenza 18,5 VANI, superficie mq 615, rendita € 3678,46
- foglio 5, particella 6376, subalterno 2, scheda catastale presente, indirizzo Via San Martirio 5, piano S1, comune Villa d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 34, superficie mq 39, rendita € 63,21
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 549.862,52

tenuto conto che 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 del decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 (Regolamento recante le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche nei casi previsti dal codice di procedura civile, ai sensi dell'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile);

DELEGA

le operazioni di vendita telematica asincrona al dr. Andrea Berizzi, professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. 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 $\frac{1}{4}$ e di $\frac{1}{2}$ 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;
tenuto conto che in forza del citato D.M. 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 dal Giudice, ai sensi dell'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:

- ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.r.l. che vi provvederà a mezzo del suo portale www.fallcoaste.it;

DETERMINA

in favore del professionista delegato ai sensi dell'art. 2 comma sesto del decreto del Ministero della Giustizia 15 ottobre 2015 n. 227 (Regolamento concernente la determinazione e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal Giudice dell'esecuzione ai sensi degli articoli 169-bis e 179-bis delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile) un acconto di euro 1.000,00 sul compenso, oltre accessori di legge, nonché un fondo spese di ulteriori euro 3.000,00 (per il pagamento delle spese di pubblicità - compresa la pubblicità sul PVP -, del gestore delle vendite telematiche, dell'imposta di bollo sul c/c, ecc.) disponendo che il creditore precedente versi entro trenta giorni tale somma e avvertendolo che in caso di omesso versamento il professionista delegato dovrà 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. o di improcedibilità per inattività.

Il professionista delegato, una volta esaurito il fondo spese, è autorizzato sin d'ora a richiedere al creditore procedente eventuali integrazioni sempre nella misura di euro 3.000,00 o, motivandolo, in misura inferiore, depositando nel fascicolo telematico della procedura un rendiconto relativo all'utilizzo del fondo spese.

INDIVIDUA

le seguenti formalità pubblicitarie che saranno curate dal professionista delegato:

a) il delegato provvederà tempestivamente, e comunque non oltre 65 giorni prima dell'esperimento di vendita, alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (di seguito denominato P.V.P.) ai sensi dell'art. 490 comma primo c.p.c. e depositerà nel fascicolo le ricevute delle pubblicazioni congiuntamente al deposito del verbale dell'esperimento di vendita;

b) nel momento della pubblicazione sul P.V.P. il delegato, oltre ad allegare, ai sensi dell'art. 490 comma secondo 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 P.V.P. dovrà essere effettuata necessariamente 65 giorni prima dell'esperimento di vendita, per consentire - come in seguito si dirà - ai siti individuati ex art. 490 comma secondo c.p.c. di estrarre direttamente dal P.V.P. 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 comma secondo c.p.c., valutando la diffusività dei siti e razionalizzando i costi, sono i seguenti: **www.asteanunci.it**, **www.astalegale.net**, **www.astegiudiziarie.it**, **www.falcoaste.it**.

Il delegato alla vendita, ai sensi dell'art. 1.8.8. delle Specifiche tecniche, nel compilare l'inserzione sul P.V.P. 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 P.V.P. e questi siti, tutti i dati dell'inserzione da pubblicare saranno scaricati direttamente dai siti di pubblicità del P.V.P. (si osserva che questo *modus procedendi* da un lato sgrava il delegato da ulteriori trasmissioni dei dati e dall'altro consente al Ministero tramite il P.V.P. il monitoraggio delle avvenute pubblicazioni);

d) i delegati hanno comunque la facoltà di procedere anche autonomamente a trasmettere ai siti internet individuati dal Giudice la documentazione di cui è chiesta la pubblicazione.

I delegati dovranno compilare e inviare ai gestori dei siti di pubblicità almeno 65 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 comma terzo 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

generale della gara successiva alle offerte;

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

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

o. 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 il pagamento delle spese connesse al decreto di trasferimento sul conto corrente della procedura e che nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà espressamente dichiarare se intende o meno esonerare il custode dalla liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 comma ottavo c.p.c.;

p. precisazione che il predetto termine di 120 giorni dall'aggiudicazione è inderogabile e improrogabile e che esso non è soggetto ad alcuna sospensione feriale dei termini;

q. avvertimento che, ai fini dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; e che non saranno ritenuti sussistenti "giustificati motivi" per procedere ad una ulteriore rateizzazione del versamento del prezzo ex art. 569 comma terzo c.p.c.

r. avvertimento che le eventuali istanze dell'aggiudicatario di riduzione del fondo spese (o di altro contenuto) devono essere inviate al delegato (non è ammesso il deposito da parte dell'aggiudicatario presso la cancelleria, che non è autorizzata ad acquisirlo), il quale le depositerà nel fascicolo telematico unitamente al proprio motivato parere.

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 Testo Unico e di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46 comma primo del citato Testo Unico, ovvero di cui all'art. 40 comma secondo della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;

- precisato 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;

- evidenziato che:

a) 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 e 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). 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 di stima dei beni;

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 I, 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 IV.

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 IV 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 II e III. 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 I, lettera n).

Si applica il comma IV, 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 III. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'art. 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 I, 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 I 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'art. 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 I, 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.

assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili subito dopo la deliberazione sulle stesse, il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

SVOLGIMENTO DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA: il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti parteciperanno 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'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo, facendo attenzione che questo non ricada di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento 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, secondo le sopra indicate istruzioni, 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.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale 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, ovvero

applicazione la previsione di cui all'art. 15 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

ULTERIORI ADEMPIMENTI

Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591-bis c.p.c., anche ai seguenti:

- redigere, entro il giorno successivo alla scadenza del termine concesso per l'effettuazione della gara, il verbale delle operazioni di vendita depositandone subito copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione unitamente all'elenco trasmessogli dal gestore, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate, e contestualmente aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite pubbliche e del sito del gestore tramite accesso all'area riservata;
- nell'ipotesi di vendita di più lotti non contemporaneamente, cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto del quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi previsti dal decreto del Ministero della Giustizia 10 marzo 2014 n. 55 ovvero dalle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione; qualora invece i più lotti siano posti in vendita contemporaneamente, a esaminare la necessità della cessazione della vendita forzata seguendo l'ordine numerico dei lotti, non facendo poi luogo alla aggiudicazione successiva quando si sia già, per effetto della vendita precedente, raggiunto l'ammontare sopra esposto, sempre riferendone immediatamente al Giudice;
- autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma secondo c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);
- provvedere subito dopo la vendita alla restituzione degli importi depositati dagli offerenti non aggiudicatari a titolo di cauzione mediante riaccredito del medesimo conto sul quale la cauzione è stata versata;
- eseguire in autonomia le restituzioni delle cauzioni, i pagamenti delle imposte delle procedure, dei compensi liquidati, restituire agli aggiudicatari le somme versate in eccesso a titolo di spese ed effettuare i riparti in conformità ai progetti approvati. Di tutti i prelievi sarà data rendicontazione in occasione dei rapporti periodici;
- verificare, una volta avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli artt. 574, 585 e 590 c.p.c., l'assolvimento dell'obbligo a carico dell'aggiudicatario posto dall'art. 585 comma quarto c.p.c., effettuando eventualmente (in autonomia e riservatamente) la segnalazione di operazioni sospette alla Banca d'Italia, Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia, tramite il portale internet dedicato "Portale INFOSTAT-UIF";
- informare tempestivamente il custode dell'aggiudicazione e del saldo prezzo, così che questi, nell'immediatezza del decreto di trasferimento, possa depositare una relazione aggiornata in ordine alla necessità o meno di emissione dell'ordine di liberazione, da persone e/o cose del cespite da trasferire;
- accertare che l'immobile nel corso del procedimento sia stato liberato da persone e/o cose o vi sia stato espresso esonero sul punto da parte dell'aggiudicatario/assegnatario, ovvero se vi sia la necessità di ordinare la liberazione contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento,

227 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 D.M. 10 marzo 2014 n. 55 e rimborso delle spese vive sostenute; 3) compenso del custode calcolato ai sensi del decreto del Ministero della Giustizia 15 maggio 2009, n. 80 (come da 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 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); 5) eventuale compenso del gestore della vendita telematica se ancora non saldato. 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. A tal fine il professionista delegato inviterà i legali, i custodi, gli esperti stimatori nonché il gestore della vendita telematica a trasmettere direttamente al delegato le proprie note spese, che successivamente i delegati provvederanno a depositare nel fascicolo telematico unitamente al progetto di distribuzione;

- effettuato 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 entro trenta giorni alla fissazione 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 (la cui prova dovrà essere tempestivamente depositata nel fascicolo telematico) 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 che provvederà, ai sensi dell'art. 512 c.p.c., alla risoluzione della controversia. Il verbale d'udienza di approvazione del progetto sarà depositato con tempestività nel fascicolo della procedura. Il Giudice, verificata la regolarità delle comunicazioni, dichiarerà definita la procedura.

- entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita, il professionista delegato depositerà un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. Successivamente, il professionista depositerà, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte. Entro quindici giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione o dall'ultimo adempimento eseguito, il professionista delegato depositerà un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente all'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 GIÀ NOMINATO I SEGUENTI ULTERIORI COMPITI:

- fissare una data di visita dei beni pignorati possibilmente entro 15 giorni dalla richiesta formulata dagli interessati, fornendo ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni. La disamina dei beni si svolgerà, per quanto possibile, 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 sia cessata la detenzione dell'immobile da parte del debitore e del 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 abbia violato gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, affinché possa essere emesso l'ordine di liberazione di cui

deposito delle offerte d'acquisto. 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 euro 10.000,00, ed espletati comunque i prime tre esperimenti di vendita, a riferire al Giudice allegando la nota di trascrizione del pignoramento, affinché si possa eventualmente provvedere alla chiusura ex art. 164-bis disp. att. c.p.c.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione al delegato e al custode.

Il Giudice dell'esecuzione
dott. Luca Verzeni