



## **TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Seconda Sezione civile, crisi d'impresa ed esecuzioni forzate**

Il Giudice dell'Esecuzione d.ssa Maria Magrì,  
nel procedimento di esecuzione immobiliare **N.R.G.E. 237/2024** promossa da **FINO 1 SECURITISATION S.R.L.** contro **OUSSEYNOU NDONG** ha pronunciato il seguente

### **DECRETO**

### **DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.**

Vista l'istanza di vendita;  
esaminati gli atti e i documenti della presente procedura esecutiva;  
ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., debba procedersi alla nomina di un esperto per la relazione di stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 173-*bis* disp. att. c.p.c.;  
considerato che per effetto del pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e, di conseguenza, deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;  
osservato che, per il disposto dell'art. 559 c.p.c., salvo che la sostituzione nella custodia non abbia alcuna utilità ai fini della conservazione o della amministrazione del bene o per la vendita, ipotesi questa che non si riscontra nel presente procedimento, contestualmente alla nomina dell'esperto deve essere disposta la nomina di un custode giudiziario dei beni pignorati, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva;

#### **NOMINA**

**QUALE ESPERTO STIMATORE l'arch. NOVETTI ELENA**

**QUALE CUSTODE il dr. DENTI ANDREA**

tenuto conto della modifica legislativa dell'art. 569 c.p.c. per cui l'esperto nominato ora presta giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, e valutato non imprescindibile il passaggio materiale dell'ausiliario dalla cancelleria, dovendo intendersi necessaria la mera e inequivoca presa di contatto con l'ufficio,

#### **DISPONE**

conferirsi incarico all'esperto stimatore ed al custode giudiziario con le modalità telematiche, onerando esperto stimatore e custode di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro dieci giorni, in SIECIC atto di giuramento e accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo reso disponibile sul sito Internet del Tribunale di Bergamo (<http://www.tribunale.bergamo.it> – sezione AREA PROCEDURE ESECUTIVE, che si trova in basso a destra nell'home page);

#### **FORMULA**

**di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere** redigendo perizia di stima tramite la piattaforma web <https://fallimentibergamo.efisystem.it> utile alla redazione standardizzata della stessa ed all'effettuazione del deposito telematico. A tal fine l'esperto dovrà immediatamente attivarsi per richiedere le credenziali personali per l'accesso all'interno della piattaforma Efi System, ove non già in suo possesso (contatti: indirizzo mail [perizie.bergamo@efisystem.it](mailto:perizie.bergamo@efisystem.it) o al n. 380.7785803).

Si precisa che l'ordine numerico dei quesiti sottoindicati non ha importanza nella stesura dell'elaborato predisposta dalla piattaforma web "Efi System" e che per ciascun quesito sottostante è specificata la denominazione dell'area del software tramite la quale rispondere alla richiesta.

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (Sezione Lotto – Scheda Generale). In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

*oppure:*

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato la visura catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e la visura catastale storica (che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se

- necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale (Sezione Corpo – Scheda Identificazione);
- 2) ad una sommaria descrizione del bene (Scheda Corpo – Sezione Descrizione), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificati, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria** (Sezione Corpo – Scheda Edilizia);
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985 (Sezione Corpo – Scheda Urbanistica);
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative (Sezione Corpo – Scheda Identificazione – Tabelle Dati Catastali),
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi (Sezione Corpo – Scheda Identificazione – Tabella Quota e Tipologia del diritto). In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione (Sezione Lotto – Scheda Valorizzazione);
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o

che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (Sezione Corpo – Scheda Formalità e Scheda Avvertenze);

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. **Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute** (Sezione Corpo – Scheda Consistenza e Scheda Valorizzazione);

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale (Sezione Lotto);

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se **i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato** (Sezione Corpo – Scheda Disponibilità e Scheda Avvertenze);

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (Sezione Corpo – Scheda Avvertenze);

13) ad allegare le planimetrie degli immobili e separatamente una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri attraverso un'apposita cartella .zip contenente singoli file per ogni planimetria e fotografia in formato .jpg, .tiff o .png (le immagini dovranno essere depurate di dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti). In caso di più lotti, all'interno della cartella .zip dovrà essere presente una cartella per ogni singolo lotto contenente i singoli file relativi alle planimetrie e fotografie;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (Generazione automatica link "Anteprima Succinta");

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la

protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita (Generazione automatica link "Anteprima Perizia Con Omissione Dati Sensibili").

L'esperto dovrà depositare la relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT, **trenta giorni prima dell'udienza fissata** ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del **24/10/2024** (tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma "Efi System"). A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati attraverso apposita cartella .zip contenete singoli file per ogni planimetria e fotografia in formato .jpg, .gif o .tiff. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

Nello stesso termine dovrà inviargli copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

**ASSEGNA all'esperto un acconto pari ad € 800,00, da versarsi entro 30 giorni dal giuramento dell'esperto a cura del creditore FINO 1 SECURITISATION S.R.L.**

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

#### **ASSEGNA AL CUSTODE I SEGUENTI INIZIALI COMPITI**

- Fornire ausilio tecnico- giuridico all'esperto stimatore nell'esame della documentazione di cui all'art.567, comma 2, c.p.c., redigendo entro 20 giorni dal conferimento dell'incarico la check list dei principali controlli effettuati in formato .pdf ("Scheda di controllo esecuzioni immobiliari"), secondo il format disponibile sul sito Internet del Tribunale di Bergamo (<http://www.tribunale.bergamo.it> – sezione AREA PROCEDURE ESECUTIVE, che si trova in basso a destra nell'home page - cliccando il banner "Modulistica per esperti stimatori e custodi");
- eseguire un primo accesso entro 20 giorni dall'assegnazione dell'incarico, procedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile (diversi dai familiari conviventi con il debitore). Se l'accesso è per qualsiasi ragione impedito il custode potrà avvalersi di ausiliari o della forza pubblica per rendere possibile l'espletamento delle attività indispensabili per la redazione della perizia di stima e per lo svolgimento dell'attività di custodia;
- consegnare all'esecutato, in occasione del primo accesso, l'"Informativa per il debitore" come

predisposta dall'Ufficio e reperibile da custode sul sito Internet del Tribunale di Bergamo (<http://www.tribunale.bergamo.it> – sezione AREA PROCEDURE ESECUTIVE, che si trova in basso a destra nell'home page);

- fornire ausilio all'esperto stimatore per il sopralluogo che questi deve compiere all'immobile, a richiesta del medesimo;
- vigilare, nell'ipotesi in cui l'immobile sia occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare, affinché il bene pignorato sia conservato con la diligenza del buon padre di famiglia, mantenendone e tutelandone l'integrità;
- curare l'amministrazione dei beni pignorati, gestire attivamente ed economicamente i beni ricavandone rendite e profitti ed incassando eventuali canoni a carico degli occupanti, curando in tal caso l'apertura di un conto corrente presso un Istituto Bancario intestato alla procedura;
- intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti, esercitando, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, le azioni previste dalla legge necessarie per conseguire la disponibilità dei beni;
- segnalare a questa autorità giudiziaria la necessità di interventi di manutenzione urgente;
- segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, ovvero eventuali comportamenti che impediscano lo svolgimento delle attività degli ausiliari del giudice, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- qualora l'immobile sia già libero da persone, il custode deve acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi;
- depositare in via telematica una relazione periodica iniziale subito dopo il primo accesso e relazioni semestrali nel corso della custodia ed una finale contenente rendiconto;
- il custode redige verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, da depositarsi in via telematica nel fascicolo della procedura.

**ASSEGNA al custode un acconto pari ad € 500,00, da versarsi entro 30 giorni dall'accettazione dell'incarico del custode a cura del creditore FINO 1 SECURITISATION S.R.L.**

### ORDINA

alla parte esecutata di fornire al nuovo custode il rendiconto dell'attività svolta sino ad oggi nonché ogni altro documento necessario al fine di adempiere compiutamente all'incarico affidatogli.

**FISSA per la audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari, del custode e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 c.p.c. l'udienza del 24/10/2024 ore 10:00, anche al fine di disporre l'eventuale liberazione dell'immobile pignorato ai sensi dell'art. 560 VI co.c.p.c.**

**Il Custode** dovrà essere presente a detta udienza.

**AVVISA** i creditori e il/i debitore/i che copia della perizia sarà loro inviata direttamente dall'esperto almeno 30 giorni prima dell'udienza sopra fissata a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile a mezzo fax o posta ordinaria. In ogni caso, la relazione sarà resa disponibile in Cancelleria per la consultazione da parte del debitore e dei creditori nello stesso termine di 30 giorni prima dell'udienza.

**AVVISA** il creditore procedente e gli intervenuti, nonché il/i debitore/i, che possono depositare in via

telematica sino all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

**AVVISA** il/i debitore/i che prima che sia fissata la vendita dell'immobile è sua facoltà proporre, a pena di decadenza, istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c., al fine di ottenere la possibilità di un pagamento dilazionato sino ad un massimo di 48 mesi ed evitare in tal modo la vendita; l'istanza, a pena di inammissibilità, deve essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad un sesto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti.

**AVVISA** altresì le parti che, in base a quanto disposto dall'art.624-*bis* c.p.c. il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

**Dispone che la Cancelleria provveda alla comunicazione del presente provvedimento telematicamente al creditore procedente, ai creditori intervenuti, nonché all'esperto nominato e al custode.**

**Incarica il creditore procedente di provvedere almeno 20 giorni liberi prima dell'udienza ai sensi dell'art. 569 c.p.c.** alla notificazione del presente provvedimento al debitore, ai comproprietari e ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.

Bergamo, 22/06/2024

Il Giudice dell'Esecuzione  
D.ssa Maria Magri