



TRIBUNALE DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il giorno 19/09/24 avanti al giudice della esecuzione dott. Natascia Gardini; verificata la regolare instaurazione del contraddittorio ed il rispetto degli adempimenti di legge; esaminata la documentazione del procedimento esecutivo, preso atto che non risulta presentata alcuna offerta ammissibile ex art. 569 bis cpc è chiamata la procedura

RGE n. 122/2023 promossa contro

[REDACTED]

sono comparsi:

Avv. Guglielmino, Avv. Chiara Florio in sostituzione Avv. Cattani, Avv. Romeo custode

Il creditore procedente chiede un rinvio al fine di perfezionare la continuità delle trascrizioni

L'Avv. Florio insiste nell'accezione di tardività del deposito della documentazione ex art. 567 cpc ed eccepisce il difetto di rappresentanza in capo a Dovalue in quanto non iscritto all'albo ex art. 106 Tub e il difetto di prova della titolarità del credito non essendo stati prodotti i contratti circa la cessione del credito.

L'Avv. Guglielmino eccepisce la tardività delle eccezioni ed insiste nella messa in vendita.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Rigetta le eccezioni oggi sollevate in quanto del tutto irrivalenti e tardive e dispone la messa in vendita dell'immobile, dispone la messa in vendita dell'immobile staggito..

Conferma i provvedimenti già emessi ai sensi dell'art. 559 comma III cpc sulla custodia giudiziaria,

visto l'art. 560 comma 9 c.p.c.

sentito il debitore / dato atto dell'assenza del debitore, al quale si comunica che dovrà rendere disponibile al custode giudiziario l'immobile oggetto di vendita, per almeno 2 giorni a settimana, in orari che contemperino le esigenze di una fruibile visita dell'immobile e le esigenze ordinarie e lavorative del debitore. Si avvisa fin d'ora il debitore ed il suo nucleo familiare o l'occupante che la mancata collaborazione e/o la violazione degli accordi relativi alla visita dell'immobile nonchè la violazione degli obblighi relativi alla corretta conservazione e manutenzione del bene, comporterà l'emissione di un provvedimento immediato di rilascio ai sensi dell'art. 560 comma 9 cpc.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Visti gli artt. 569, 570 e s.s. e 591 bis c.p.c.

Ritenuto che la predisposizione delle attività liquidative endoprocedurali con modalità telematiche, in ossequio al disposto dell'art. 569 IV comma e all'art. 161 ter disp. Att. C.p.c. non essendo stato ancora individuato il gestore delle vendite telematiche attraverso un procedimento ad evidenza pubblica in fase di elaborazione, al momento può essere di pregiudizievole agli interessi dei creditori ed alla sollecita definizione della procedura;

ritenuto che, in attesa del bando e salva la possibilità di nuove direttive da parte del Ministero, la nomina a pioggia di tutti i gestori che hanno fatto pervenire all'Ufficio la loro disponibilità sarebbe del tutto disfunzionale rispetto alla fase della vendita, in considerazione della confusione che si verrebbe a creare nel mercato di riferimento e della difficoltà dell' Ufficio, in tutte le sue componenti, di tenere i rapporti con diversi gestori

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al notaio Angelelisa Rossi iscritto nell'elenco dei professionisti delegati alle operazioni vendita di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c. il quale provvederà secondo le istruzioni di questo ufficio depositate in separato documento presso la Cancelleria

La vendita avrà luogo all'udienza del giorno 4 febbraio 2025_ per:

Lotto 1/Unico alle ore _10:00_, prezzo base € 97.000,00

1) Gli immobili pignorati saranno sottoposti a vendita coattiva nella consistenza indicata nell'allegato "A" della perizia del perito stimatore. che deve intendersi qui per intero richiamato e trascritto. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nella presente ordinanza le indicazioni e gli accertamenti operati dal C.T.U. annessi al presente provvedimento con lo stesso allegato "A":

2) le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

€ 1.000,00 per gli immobili valutati fino a 50.000,00

€ 2.000,00 per gli immobili valutati oltre i 50.000,00 e fino a 300.000,00

€ 5.000,00 per gli immobili valutati oltre i 300.000,00 e fino a 650.000,00

€ 10.000,00 per tutti gli immobili valutati oltre i 650.000,00

o per multipli di € 1.000,00;

3) ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare entro le ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello delle vendite, presso L'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna, Via Farini n. 1 sportello B, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'asta, la ricevuta di effettuato pagamento sul sul conto corrente bancario intestato alla procedura di una somma pari al 20% del prezzo da lui proposto da imputarsi a cauzione, ovvero nella diversa misura stabilita con provvedimento del GE. La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita. La cauzione verrà ritenuta valida, ove la valuta sarà pervenuta alle ore 12.00 del giorno antecedente alla vendita sul conto corrente del processo;

4) **Si rende noto che i beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.**

La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- ◆ le complete generalità dell'offerente;
- ◆ l'indicazione del codice fiscale;
- ◆ nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto;
- ◆ in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotta la visura camerale e i documenti attestanti i poteri conferiti all'offerente se non evincibili dalla visura stessa. In caso di aggiudicazione sarà eventualmente richiesta alla società aggiudicataria la produzione del certificato camerale C.C.I.A.A.

L'offerta irrevocabile d'acquisto dovrà essere depositata in busta chiusa presso L'Ufficio Unico Vendite sito presso il Tribunale di Bologna, Via Farini n. 1 sportello B; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento di cui al precedente punto 3.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 571 e 572 III co c.p.c sono ammesse offerte che siano inferiori al prezzo base d'asta di una percentuale non superiore al 25%. Nell'ipotesi in cui l'offerta al ribasso sia l'unica pervenuta il delegato sentito i creditori ed il ctu presenti in udienza, provvederà all'aggiudicazione, al contrario, nell'ipotesi in cui vi siano più offerte valide si procederà ad una gara tra tutte le offerte ritenute regolari ex artt. 571 e 572 III co c.p.c.; Si dispone altresì che nell'ipotesi di più offerte valide di pari importo e nell'impossibilità di individuare il miglior offerente, il delegato aggiudichi il bene oggetto di vendita coattiva a colui che abbia, per primo, depositato la propria offerta presso l'ufficio vendite con le modalità indicate nel presente provvedimento; il delegato, potrà, per un più lineare svolgimento della gara, approssimare l'offerta più alta pervenuta a cifra omogenea, dalla quale si avvierà il meccanismo incrementale delle offerte; nell'ipotesi in cui, all'approssimazione dell'offerta più

DISPONE CHE IL NOTAIO, ALL'UDIENZA DI VENDITA PROVVEDA,

1. all'apertura, - *presso la sala aste dei Notai delegati sita in Bologna, Piazzetta Prendiparte n. 2* - delle buste depositate dagli offerenti;
2. all'esame delle offerte pervenute, della congruità e della tempestività della cauzione prestata, e degli allegati richiesti secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
3. a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
4. alla deliberazione sull'unica offerta ammissibile secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c.;
5. ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente;
6. Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il notaio dovrà cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 e dell'art. 163 disp. att., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, sulla base della documentazione in suo possesso o convergenza unanime delle dichiarazioni dei creditori presenti o di apposito provvedimento giudiziario, riferendone immediatamente a questo giudice;
7. in presenza di idoneo estratto conto depositato in udienza, il delegato ammetterà alla gara solo gli offerenti, il cui deposito sia evincibile dall'estratto depositato senza ulteriori indagini e **la cui valuta di accredito sia anteriore alla data di udienza.**
8. all'abbattimento automatico del prezzo, in caso di diserzione dell'esperimento di vendita, fino ad un quarto (ai sensi dell'art. 591 II co c.p.c.), e all'immediata riproposizione dei beni in vendita secondo le modalità già stabilite per l'esperimento di vendita andato deserto;
9. in ogni caso quando siano stati espletati almeno 9 tentativi di vendita o il bene debba essere posto in vendita ad un valore pari o inferiore a € 10.000,00, o - per gli immobili con valore di prima asta pari o inferiore ad € 50.000,00 - il bene debba essere posto in vendita ad un prezzo inferiore all'80% del valore di prima asta, non procederà alla fissazione di nuova vendita e rimetterà gli atti al GE;
10. a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583, anche in presenza di mandato speciale con sottoscrizione autenticata dall'avvocato;

11. a dare tempestivo avviso a questo giudice del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 del codice e art. 176 e 177 disp. att. c.p.c.;
12. a predisporre, effettuato il versamento del prezzo ai sensi degli artt. 585, entro e non oltre 60 giorni, il decreto di trasferimento, trasmettendolo senza indugio a questo giudice unitamente al fascicolo; al decreto dovrà essere allegato il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, avente validità di un anno dal rilascio, o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il notaio provvederà a richiedere; nel decreto dovrà essere fatta menzione anche della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale. Ai sensi dell'art. 164, disp. art. c.p.c., provvederà inoltre ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
13. ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 59 del 1978 ed a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole cancellabile ex art. 586 c.p.c. con il decreto di trasferimento (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo; amministrazione controllata, sentenze di fallimento successivi al pignoramento) sulla base di una copia autentica del decreto stesso rilasciata dalla cancelleria che si esonera dalle attività suesposte visto il combinato disposto degli articoli 36 lex 24 novembre 2000 N° 340 e 591 bis II co N°5 c.p.c.;
14. successivamente all'aggiudicazione di ciascun lotto, il Notaio delegato, dovrà depositare nel fascicolo della procedura, entro e non oltre 7 giorni lavorativi, il verbale di aggiudicazione, di liquidazione dei compensi e delle spese spettanti per le attività espletate;
15. il notaio dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere le vendite se non per ordine del giudice dell'esecuzione, ovvero di ritardarne la fissazione,

ORDINA AL CUSTODE

- 1) Nei casi di cui all'art. dell'art 560 comma 7 c.p.c. – *immobile occupato da terzi con titolo inopponibile al processo o senza titolo* – e nei casi di cui all'art. 560 comma 9 c.p.c di procedere all'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso – *salvo espresso esonero ex art. 560, comma 10 c.p.c. -*, con oneri

ed adempimenti a carico del processo, entro 120 giorni dall'avvenuto deposito del saldo prezzo, (comprensivi del termine di giorni 30 di cui all'art. 560, comma 10 c.p.c.). Il custode è onerato, pertanto, al deposito della minuta dell'ordine di liberazione almeno 7 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

- 2) Nei casi di cui all'art. 560 comma n 3. – *immobile occupato dal debitore e dai familiari con lui conviventi*- il provvedimento di rilascio verrà emesso contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento ed attuato – *salvo espresso esonero ex art. 560, comma 10 c.p.c.* - entro 120 giorni dalla data di emissione, (comprensivi del termine di giorni 30 di cui all'art. 560, comma 10 c.p.c.). Il custode è onerato, pertanto, al deposito della minuta dell'ordine di liberazione entro 7 giorni dalla comunicazione di avvenuto saldo prezzo, da depositare nel fascicolo telematico sia in formato pdf sia in formato word.

ORDINA ALTRESI AL CUSTODE

- A) di vigilare, affinché il debitore e il suo nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne tutelino l'integrità in stato di buona conservazione ex art. 560 comma 4 c.p.c.; in caso di violazione dell'obbligo di tutela dell'integrità materiale e dell'utilità economica del cospite richieda ai sensi dell'art. 560 comma 9 c.p.c. l'immediata liberazione dell'immediata;
- B) di segnalare al G.E. senza indugio eventuali comportamenti del debitore o di membri del suo nucleo familiare/di terzi occupanti che rendano difficoltosi/più onerosi gli accessi, le visite al bene o comunque ogni circostanza che possa rientrare nelle ipotesi previste dall'art. 560 comma 9 c.p.c., tali da giustificare l'immediata emissione dell'ordine di liberazione;
- C) successivamente all'aggiudicazione di ciascun lotto, senza indugio il deposito della nota di liquidazione del compenso e delle spese, ex D.M. 80/09.

DESIGNA

Il dott/rag. Mascherini Giuliana, con studio in_ Bologna, iscritto nell'elenco dei delegati contabili di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c. per la verifica dei crediti, autorizzandolo sin da ora ad operare sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, con incarico di:

- 1) Verificare senza ritardo l'effettivo accredito della cauzione e/o del saldo del prezzo sul conto corrente intestato al processo esecutivo in tutti i casi di specifica richiesta da parte del notaio delegato;

- 2) *procedere al pagamento diretto delle spese di pubblicità così come sopra indicate, previa richiesta/ricezione delle fatture da parte dei gestori della pubblicità*
- 3) *Eseguire tutte le disposizioni di pagamento ordinati dal G.E. nel corso della procedura nel caso di capienza sul conto corrente del processo, facendo particolare attenzione al repentino versamento al notaio delegato delle spese necessarie alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e alla segnalazione di avvenuto adempimento all'ufficio di coordinamento presso il Tribunale di Bologna, nel termine massimo di 7 giorni dalla richiesta dell'ufficio di coordinamento stesso; il mancato rispetto di tale adempimento e dei suoi limiti temporali, incidono direttamente sull'allungamento dei tempi di emanazione del provvedimento alienativo e determinerà una riduzione del compenso liquidato al custode e una valutazione sul proseguimento delle attività dell'ausiliario;*

Immediatamente dopo aver ricevuto dalla cancelleria il verbale di aggiudicazione di ciascun lotto il delegato contabile dovrà:

- 1) richiedere ai creditori la loro nota di precisazione del credito, assegnando a tal fine il termine di 60 giorni per l'incombente e quindi, depositare istanza di liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione;
- 2) verificare l'avvenuta liquidazione dei compensi degli altri ausiliari, ossia del Notaio delegato e del Custode Giudiziario, con specifica richiesta delle probabili spese e/o compensi pre-deducibili ancora non determinabili per gli opportuni accantonamenti;
- 3) contattare, entro 15 giorni dalla ricezione del verbale di aggiudicazione dell'immobile, l'amministratore di condominio affinché gli comunichi i conteggi relativi alle spese ordinarie maturate nell'anno in corso e quelle risultanti dall'eventuale bilancio preventivo per gli accantonamenti di rito. Infatti le spese condominiali ordinarie, ex art. 63, comma 4 disp. att. c.p.c. afferenti alla sola conservazione dell'immobile e delle sue parti comuni, saranno poi calcolate e poste in prededuzione avuto riguardo a quelle maturate nell'anno solare di emissione del decreto di trasferimento o dell'immissione in possesso/ consegna dell'immobile se antecedente al decreto di trasferimento e quelle dell'anno solare antecedente;

Successivamente e senza indugio:

- 1) provvedere ex art. 596, comma 1 c.p.c., entro 40 giorni dalla data di versamento del saldo del prezzo, a formare e trasmettere al Giudice un progetto di distribuzione, anche parziale, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, tenendo conto degli onorari già liquidati dal giudice dell'esecuzione ai suoi ausiliari. Il riparto parziale, laddove vi siano più lotti in vendita non potrà superare il novanta per cento delle somme da ripartire;

- 2) dopo l'esame del progetto di distribuzione da parte del G.E., apportate le eventuali variazioni ed effettuato il deposito entro 20 giorni dal Giudice nel fascicolo del processo, il delegato contabile lo comunica a mezzo pec alle parti, assegnando un termine di 15 giorni per eventuali osservazioni;
- 3) fissa entro 30 giorni dalla scadenza del termine di 15 giorni per eventuali osservazioni, di cui al punto n. 2). innanzi a sé, presso la stanza n. 6.62 del Tribunale di Bologna l'udienza per l'approvazione del riparto.
- 4) Determinare la somma distribuibile ai creditori, previo accantonamento di un importo tale da garantire il sostenimento delle spese a carico della procedura ancora da sostenere, nonché le somme che spetterebbero ai creditori indicati nell'art. 510, II co. II parte; **a tale riguardo è fatto obbligo al delegato contabile, di sollecitare, mediante email ordinaria, l'acquisizione delle somme relative alla cancellazione dei gravami da parte del notaio delegato alla vendita ove questo non risulti dai dati contabili, relazionando al GE in caso di colpevole ritardo.**
- 5) Nel caso in cui non dovessero sorgere osservazioni al piano di riparto o nel caso le contestazioni vengano risolte in sede di udienza, il delegato contabile approva il piano di riparto, tenendo presente, che ai sensi dell'art. 597 c.p.c. la mancata comparizione vale quale approvazione del progetto di distribuzione, redigendo apposito verbale e dandone esecuzione;
- 6) Nel caso in cui sorgano controversie ex art 512 c.p.c. rimettere gli atti al G.E. fissando l'udienza ex art. 512 c.p.c. davanti al G.E. secondo il calendario che verrà fornito dall'Ufficio.
- 7) Il delegato contabile, - ex art. 598, comma 2 c.p.c.-, **senza indugio** provvederà all'emissione dei bonifici e successivamente ad operazioni concluse alla **chiusura del conto corrente intestato alla procedura**, depositando telematicamente nel fascicolo del processo le quietanze bancarie attestanti gli avvenuti pagamenti, unitamente alle relative fatture, ricevute e documentazioni accessorie con valore di rapporto riepilogativo finale ex art. 591- bis, comma 14 c.p.c. in caso di riparto finale dichiarare a verbale esaurita la procedura esecutiva, nonché in formato analogico presso la Cancelleria delle esecuzioni gli originali della predetta documentazione contabile.
- 8) I pagamenti sopra indicati saranno effettuati previa consegna all'esperto contabile dell'apposito modello H, in cui saranno indicate le coordinate bancarie del creditore per l'esecuzione del pagamento. Il modulo sarà sottoscritto personalmente dalle parti con l'autentica di firma da parte dell'Avvocato.

Considerata la presenza di creditore/i fondiari/o;

dispone

Nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l'udienza 569 c.p.c., istanza di pagamento anticipato, ai sensi dell'art. 41 TUB, ed abbia provveduto a precisare in modo completo il credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, il Delegato procederà ad accreditare nella misura massima dell'80% della somma così determinata in favore del creditore fondiario.

Ove invece il creditore fondiario non abbia trasmesso al Delegato, nel termine prescritto sopra indicato, la nota di precisazione del credito corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito stesso, il versamento del saldo prezzo e delle imposte resterà, per intero, sul conto corrente della procedura. In ogni caso, il pagamento ex art. 41 TUB verrà comunque effettuato dal Delegato, subito dopo la verifica del credito precisato e la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione e delle spese di cui all'art. 2770 del C.C., previa autorizzazione del GE sulla somma proposta dal delegato.

Nella precisazione del proprio credito - comprensivo dell'acconto di cui *infra*, se ed in quanto corrisposto - direttamente al contabile nominato, comunicherà

- 1 la presente ordinanza di vendita,
- 2 l'IBAN del conto nel quale intenda sia versato il saldo del prezzo e
- 3 il conto di appoggio, nel quale l'aggiudicatario dovrà versare il residuo;

che dette comunicazioni avvengano mediante posta elettronica certificata

IL GIUDICE

- 1) liquida al contabile sin da ora acconto di Euro 500,00, a carico del creditore fondiario, che potrà inserirlo nella nota di cui al punto precedente e da corrispondersi a vendita effettuata;
- 2) ordina all'aggiudicatario di versare l'acconto sul conto corrente della procedura, di cui sopra; il saldo dovrà invece essere versato direttamente sul conto indicato dal contabile, eventualmente in parte a pagamento diretto ed in parte sul libretto della procedura.
- 3) **Dispone che il contabile acquisisca quietanza (Mod. H) dal creditore fondiario che depositerà unitamente alla contabile di bonifico alla conclusione della procedura.**

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di rito e al creditore procedente di effettuare la notificazione ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo 569 c.p.c., nel caso di mancata comparizione di soggetti ai sensi dell'articolo 498 c.p.c., entro **sessanta giorni da oggi**, al seguente creditore iscritto:

Menini Luca

Nel caso di creditori con domicilio eletto presso difensore (domicilio ipotecario o analogo) si autorizza la notificazione con doppio invio di fax, in due date diverse.

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Natascia Gardini