



TRIBUNALE DI BOLOGNA

QUARTA SEZIONE CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 16592/2024

ORDINANZA DI DELEGA

Attore: MANZIN SACHA

Convenuto: [REDACTED]

Oggi **06 Febbraio 2025** alle ore **09.33** dinnanzi al Dott. Maurizio Atzori

sono comparsi:

per parte attrice Avv. Francesco De Santi
il C.T.U. Arch. Mario Chiavelli
l'IVG informalmente presente per quanto appresso

Parte attrice insiste per la vendita dell'immobile, non essendo divisibile.

L'Arch. Chiavelli precisa che non c'è bisogno di inserire nell'avviso la necessità di procedere alla costituzione di servitù volontaria sulle particelle che costituiscono le vie di accesso al complesso immobiliare.

IL GIUDICE ISTRUTTORE

Sentite le parti e preso atto delle osservazioni dalle stesse formulate; ritenuto che il numero di procedure pendenti sul ruolo, il carico complessivo degli adempimenti di cancelleria alle stesse connessi e la cronica mancanza di personale rendono necessario il ricorso alla delega di cui agli artt. 730 c.c., 786, 790 c.p.c. al fine di assicurare la sollecita definizione della procedura in epigrafe indicata;

Sentite le parti il cui motivato dissenso non vale a superare gli estremi di criticità organizzativa dell'Ufficio sopra evidenziati;

Visti gli artt. 730 c.c., 786, 790, 569, 576, 591 e 591 bis c.p.c.

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al Notaio

Dott. Luca Guglielmino Notaio iscritto al Collegio del Distretto Notarile di Bologna;

DISPONE

La vendita avrà luogo all'udienza del giorno **1° Luglio 2025**

Per il **lotto unico** alle ore **10.45** per quanto attiene alla vendita senza incanto

nel luogo, in Bologna, che sarà precisato al momento della presentazione della domanda



- ~~1) Gli immobili pignorati saranno sottoposti a vendita coattiva nella consistenza indicata nell'allegato "A" della perizia del C.T.U. 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" – avendosi cura, in caso di pluralità di lotti, di allegare il corrispondente ed esclusivo allegato "A".~~
- 2) Come previsto dal D.LGS. n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art. 1, commi 7 et 8)

INVITA

il CTU Arch. Mario Chiavelli sin da ora a provvedere alla predisposizione della c.d. A.P.E. ovvero comunque ad acquisirla, previa verifica se, per la tipologia dei beni compendio della procedura in epigrafe, detta certificazione sia necessaria; previa verifica se, per la tipologia dei beni compendio della procedura in epigrafe, detta certificazione sia necessaria; per il caso in cui la certificazione sia resa, liquida sin da ora in suo favore a titolo di compenso la somma onnicomprensiva di **Euro 200,00** oltre rimborso ~~di Euro 100,00~~, per ogni lotto periziato, in tale compenso comprendendosi eventuali conferme di validità, se ed in quanto necessarie in relazione al concreto andamento della procedura. **Laddove all'interno del medesimo lotto vi siano più edifici oggetto di separate certificazioni, il compenso è di Euro 200,00 per la prima e di Euro 100,00 per ciascun ulteriore certificato.** Si procederà al pagamento successivamente al deposito della Certificazione Energetica.

- 3) Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di **Euro 90.500,00** composto da Proprietà di unità immobiliare ad uso civile abitazione gravata da diritto di abitazione ex art. 540 c.c. a favore del coniuge superstite, con relative pertinenze, così come analiticamente descritta nell'allegato "A" della perizia del C.T.U. che deve intendersi qui per intero richiamato e trascritto;

Dispone altresì che il prezzo di aggiudicazione del bene sia comprensivo degli oneri notarili previsti dall'art. 591 bis II co n° 11 c.p.c., dovuti dall'aggiudicatario.

- 4) Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a 50.000,00
Euro 2.000,00 per gli immobili valutati oltre i 50.000,00 e fino a 300.000,00
Euro 5.000,00 per gli immobili valutati oltre i 300.000,00 e fino a 650.000,00
Euro 10.000,00 per tutti gli immobili valutati oltre i 650.000,00.
- 5) Ogni offerente, tranne il debitore (nel caso di esecuzione collegata) 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 all'Ufficio Unico Vendite del Tribunale di Bologna, via Farini n. 1 piano secondo, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'asta, la ricevuta di effettuato pagamento sul CONTO CORRENTE **n. 750308** aperto presso la **EMILBANCA, via D'Azeglio n. 59 (intestato alla sottostante procedura esecutiva immobiliare RGE 269/2023)** di una somma pari al 20% del prezzo da lui proposto da imputarsi a cauzione;
- 6) Si rende noto che i beni oggetto del lotto messo 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;
- 7) 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 prodotto certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

L'offerta irrevocabile d'acquisto dovrà essere depositata in busta chiusa **presso all'Ufficio Unico Vendite del Tribunale di Bologna, via Farini n. 1 piano secondo; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento di cui al precedente punto 5.**

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 sentiti 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.

L'aggiudicatario dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio in Bologna ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

- 8) Relativamente alla **vendita senza incanto** l'aggiudicatario, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel CONTO CORRENTE sopraindicato e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso **l'Ufficio Unico Vendite del Tribunale di Bologna, via Farini n. 1 piano secondo.**

Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso ed in particolare alla sua registrazione, trascrizione e volturazione.

- 9) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, come previsto dall'art. 490 c.p.c., visto il provvedimento del Presidente di Sezione in data 14 gennaio 2015, nonché il dettaglio dei tre "standard pubblicitari" così come depositati presso la Cancelleria Fallimentare di codesto Tribunale e noti a questo Giudice, dispone:
- a) che sia predisposto l'avviso di vendita per estratto della presente ordinanza, previsto dall'art. 570 c.p.c. – con affissione per 3 giorni continui nell'albo dell'ufficio giudiziario del Tribunale di Bologna davanti al quale si svolge il procedimento divisionale;
 - b) che si dia corso allo "**standard pubblicitario N. 1**";
 - c) l'inserimento della presente ordinanza, dell'avviso di vendita e della relazione di stima dell'esperto sul sito internet corrispondente allo standard pubblicitario scelto ed alla pubblicazione integrativa della documentazione predetta su www.ivgbologna.it e successivamente a cura dell'istituto vendite giudiziario del Tribunale di Bologna su www.astagiudiziaria.com e www.immobiliare.it sezione aste, come da provvedimento del presidente della sezione in data 18 ottobre 2022.

Dispone che il Notaio provveda:

1. al controllo di trascrizioni, anteriori alla trascrizione della domanda giudiziale, suscettibili di rendere relativamente inefficace la vendita ai sensi dell'art. 1113 III co c.c. rimettendo gli atti a questo giudice nell'ipotesi di riscontro positivo;
2. al controllo della titolarità in capo ai condividenti dei diritti reali oggetto del giudizio di divisione de qua, **sulla base della certificazione sostitutiva notarile prevista dall'art.**



~~567 c.p.c. che egli stesso dovrà provvedere a redigere se già non depositata da altra parte~~
~~processuale e della relazione dell'esperto già nominato da questo giudice ai sensi del 5°~~
~~comma dell'art. 568 c.p.c.;~~
~~Verbale di prima udienza n. cronol. 328/2025 del 06/02/2025~~

3. al controllo dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, della 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; nel caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art. 17, 1° comma, ovvero di cui all'art. 40, 2° comma, della Legge n. 47 del 1985, ne dovrà essere fatta menzione nell'avviso con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge n. 47 del 1985;
4. al controllo delle forme di pubblicità sia legale come prevista dall'art. 490 c.p.c. sia commerciale come disposta da questo giudice con la presente ordinanza di vendita.

Ritenuta la necessità ai fini delle operazioni connesse alla vendita

NOMINA

ex art. 68 c.p.c. quale ausiliario l'IVG con studio in Bologna, che provvederà a fornire le informazioni utili ed opportune (sia sull'immobile sia sulla procedura di vendita) agli eventuali interessati all'acquisto nonché a far loro visionare gli immobili oggetto della presente ordinanza, segnalando a questo giudice eventuali comportamenti incompatibili con il regolare e trasparente svolgimento delle operazioni di incanto avvertendo le parti che potrà avvalersi della forza pubblica in caso di loro inottemperanza alle prescrizioni di questo giudice.

DISPONE

che la cancelleria dia avviso che tutte le attività che, a norma degli artt. 570, 576 c.p.c. e seguenti, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice istruttore dal cancelliere o dal giudice istruttore, dovranno essere effettuate dal notaio delegato presso gli uffici del Tribunale, e che ogni ulteriore informazione potrà essere dagli interessati richiesta al custode già nominato.

DISPONE CHE IL NOTAIO, INOLTRE, PROVVEDA

1. all'effettuazione della vendita, nel giorno, nell'ora e nel luogo di udienza di cui all'avviso, con le modalità di cui agli artt. 573 e 581 c.p.c., come modificato dall'art. 2 della Legge 3 agosto 1998, n. 302, redigendone verbale ai sensi dei commi quinto e sesto dell'art. 591 bis c.p.c.;
2. a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
3. 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 di procedura civile e 176 e 177 disp. att. c.p.c.;
4. **a depositare copia autentica del verbale d'asta nel fascicolo della divisione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio repertorio;**
5. a predisporre, effettuato il versamento del prezzo ai sensi degli artt. 585 c.p.c. 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. att. 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;

6. 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 delle trascrizioni dei pignoramenti conseguenti al decreto di trasferimento 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.;
7. 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 istruttore, ovvero di ritardarne la fissazione, e curerà il sollecito versamento di tutte le somme acquisite alla procedura sul conto corrente bancario intestato alla procedura, allegando all'atto della definitiva restituzione del fascicolo in esito alla chiusura della procedura fotocopia dei relativi movimenti e specifica di tutte le somme percepite, delle spese effettuate e del ricavo netto.

DESIGNA

Il dott. Pasquale Asteriti, con studio in Bologna

quale delegato contabile per la verifica dei crediti, **autorizzandolo sin da ora ad operare sul conto corrente intestato alla procedura**, con incarico di:

- 1) Verificare senza indugio l'effettivo accredito della cauzione e/o del saldo del prezzo sul conto corrente intestato al processo divisionale in tutti i casi di specifica richiesta da parte dell'ufficio di coordinamento notarile presso il Tribunale di Bologna;
- 2) procedere al pagamento diretto delle spese di pubblicità così come indicate al punto 11 della presente ordinanza previa richiesta/ricezione delle fatture relative alle pubblicazioni.
- 3) Eseguire tutte le disposizioni di pagamento ordinati dal giudice istruttore nel corso della procedura nel caso di capienza sul conto corrente, 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 contabile e una valutazione sul proseguimento delle attività dell'ausiliario;
- 4) Verificare la qualità del servizio offerto e le condizioni applicate dall'istituto di credito depositario delle somme della procedura, con particolare attenzione ai tassi di interesse riconosciuti sul libretto bancario;



Decreto nomina ctu n. cronol. 326/2025 del 06/02/2025

RG n. 16592/2024

Decreto nomina ctu n. cronol. 327/2025 del 06/02/2025

Verbale di prima udienza n. cronol. 328/2025 del 06/02/2025

Manda alla cancelleria per gli adempimenti di rito.

Il Giudice Istruttore

Dott. Maurizio Atzori

