



TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

VERBALE DI UDIENZA

In data **15 ottobre 2025** ad ore **09:37** avanti al Giudice dell'Esecuzione dott. Maurizio Atzori è chiamata la procedura n. R.G.E. 4/2025 promossa nei confronti di

L'udienza è tenuta dal Magistrato Ordinario in Tirocinio dott. Davide Morini.

Sono comparsi:

per il **creditore procedente**, Condominio Via Roma 13-15-17-19, l'Avv. Massimiliano Giotti del Foro di Siena;

il Custode Giudiziario Avv. Giovanni Pacilio;

il CTU Per. Ind. Massimo Cozzo.

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 c.p.c.*;

il creditore procedente rappresenta che il padre del debitore esecutato, Raimondo Carlo, mantiene atteggiamenti di continue minacce ed aggressioni nei confronti di alcuni condomini, essendo già pendenti a suo carico procedimenti penali;

il custode, a tal riguardo, evidenzia che in occasione del primo accesso all'immobile il padre dell'esecutato si è comportato normalmente ed in maniera collaborativa.

Il creditore procedente chiede la vendita del bene pignorato.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Preliminarmente, ritenuta la necessità di liquidare il C.T.U. estimatore per l'opera svolta

LIQUIDA

il C.T.U. nella misura di € 564,98 come acconto (della metà) per onorari, € 157,63 per redazione APE, € 231,80 per spese assoggettate ad IVA ed € 71,00 per spese esenti, oltre eventuali accessori di legge, da porsi a carico del procedente, secondo il criterio generale di anticipazione, riservando il saldo alla emissione del decreto di trasferimento, invitando sin

**La vendita avrà luogo all'udienza del giorno 17/02/2026 alle ore 10:30 , per:
lotto unico, prezzo base asta € 80.000,00.**

- 1) Gli immobili pignorati saranno sottoposti a vendita coattiva nella consistenza indicata dalla perizia (e relativi allegati) del CTU stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nella presente ordinanza le indicazioni e gli accertamenti operati dal C.T.U. annessi al presente provvedimento;
- 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 650.000,00o 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 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.**
- 5) 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 CCIAA.

- 6) 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 co. 3 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 co. 3 cit. 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 alta pervenuta, non seguano altre offerte, l'aggiudicazione si avrà sull'offerta pervenuta e non approssimata dal delegato.
- 7) 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) l'aggiudicatario, nel termine di 120 gg. dall'aggiudicazione, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel CONTO CORRENTE BANCARIO sopraindicato o su altro conto corrente che sarà comunicato successivamente dagli organi della procedura e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso L'Ufficio Unico Vendite, sito in via Farini n. 1, sportello B nei locali del Tribunale di Bologna;
- 9) nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene (registrazione/trascrizione e voltura del decreto di trasferimento/etc.) L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione, con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

3. al controllo di trascrizioni, anteriori al pignoramento, ostative alla certezza della vendita coattiva, in quanto estranee all'effetto purgativo di cui all'art. 586 c.p.c., rimettendo gli atti a questo giudice nell'ipotesi di riscontro positivo;
4. al controllo della titolarità in capo al debitore esecutato e/o ai debitori esecutati dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore precedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo giudice ai sensi del 3° comma dell'art. 568, *provvedendo, se del caso, ad acquisire agli atti il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.*, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi provveda ad informarne questo giudice, trasmettendogli agli atti senza indugio;
5. 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;

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 degli artt. 504 c.p.c. e 163 disp. att. c.p.c., 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 co. 2 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 ovvero – 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 c.p.c. 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 incumbente, 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 legge 24 novembre 2000 n. 340 e 591-*bis* co.2 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*.
- 3) 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 cespite richieda ai sensi dell'art. 560 comma 9 c.p.c. l'immediata liberazione dell'immediata.
- 4) 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.
- 5) successivamente all'aggiudicazione di ciascun lotto, senza indugio il deposito della nota di liquidazione del compenso e delle spese *ex D.M. 80/09*.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DESIGNA

La dott.ssa Daniela Scheda con studio in Bologna, iscritta nell'elenco dei delegati contabili di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c. per la verifica dei crediti, autorizzandola

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, determinando 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, senza indugio, il delegato contabile dovrà:

- 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) fissare, 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, co.2 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.* – provvederà **senza indugio** 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.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- 1) **liquida** al contabile, sin da ora, un acconto di Euro 500,00, a carico del creditore fondiario, che potrà inserirlo nella nota di cui sopra e da corrispondersi a vendita effettuata;

