



TRIBUNALE DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il giorno 01.04.2026 alle ore 09.15 avanti al giudice della esecuzione dott.ssa Alessandra Mirabelli 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 promossa contro

[REDACTED]

sono comparsi:

Per il creditore procedente dott.ssa Carlotta Mazza patrocinante legale in sostituzione dell'Avv. Marco Banchieri;

Per il debitore esecutato nessuno è comparso;

Lo stimatore Arch. Tedeschi Damiano;

Il Custode Ivg, Avv. Emanuele Bracci

La Dott.ssa Noemi Cua ai fini della pratica forense;

Il creditore procedente chiede la vendita del bene pignorato con applicazione del beneficio *ex art. 41 TUB*.

Il Custode rappresenta che vi è contratto di locazione opponibile alla procedura, ma la conduttrice risulta morosa e pertanto è stato depositata istanza per autorizzazione allo sfratto.

Il creditore procedente è disponibile ad anticipare le spese per la procedura di liberazione

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

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

liquida

lo stimatore nella misura di € 442,13, come acconto per onorari, € 320,00 per spese Tecniche ed € 105,00 per spese soggette ad Iva; oltre 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 da ora lo stimatore ad essere presente alle prossime 'udienze' della procedura, salva espressa dispensa.

Conferma i provvedimenti già emessi ai sensi dell'art. 559 comma 3 cpc sulla custodia giudiziaria, **visto l'art. 560 comma 9 c.p.c.**

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 nonché 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

vista la relazione dello stimatore e del custode giudiziario avuto riguardo alla natura abitativa/destinazione catastale dell'immobile, con titolo opponibile ma morosità del conduttore, dispone che il custode provveda ad avviare la procedura di convalida di sfratto con anticipazione di spese a carico del precedente riservando l'emissione dell'ordine di liberazione alla intervenuta convalida

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 Rossi Angelelisa 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 22.09.2026 per:

Lotto Unico alle ore 10.30 , prezzo base € 98.000,00

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 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



- 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. Catorano Salvatore, 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 all'esecuzione in tutti i casi di specifica richiesta da parte del notaio delegato;
- 2) procedere all'immediato 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;
- 4) dare immediata comunicazione al creditore procedente dell'incapienza del conto corrente rispetto alle successive incombenze pubblicitarie richiedendo il versamento di un ulteriore fondo spese nel termine di 15 giorni, notiziando immediatamente il giudice in caso di inottemperanza;
- 5) provvedere immediatamente dopo la comunicazione di esatta determinazione del notaio delegato al versamento spese necessarie alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e darne comunicazione 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 decreto di trasferimento e determinerà una riduzione del compenso 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 di gestione di emissione del decreto di trasferimento o dell'immissione in possesso/consegna dell'immobile se antecedente al decreto di trasferimento e quelle dell'anno di gestione 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) 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, 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.

Il Giudice dell'Esecuzione

Alessandra Mirabelli

