



TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA
VERBALE DI UDIENZA

Oggi 09 Gennaio 2025 ad ore 10.15 avanti al Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Alessandra Mirabelli in sostituzione del dott. Maurizio Atzori nel procedimento contro

[REDACTED]

sono comparsi:

Per il creditore procedente l'Avv. Discepolo Daniele sostituito dall'avv. Le Noci

per il creditore intervenuto Condominio Via Libia 2 l'Avv. Santarcangelo;

per il debitore nessuno è comparso;

il custode IVG Avv. Emanuele Bracci

il CTU Michele Pezzarini;

Sono presenti ai fini della pratica forense le dott.ssa Serena Lamonica e Federica Padova

Il creditore procedente chiede la vendita del bene pignorato, richiesta cui si associa l'avv. Santarcangelo

Il Giudice dell'Esecuzione

vista la relazione del ctu e del custode giudiziario avuto riguardo alla natura dell'immobile ad uso commerciale posto in Comune di Bologna (BO), Via Libia n. 2/2 situato al piano terra/fronte strada di un più ampio fabbricato condominiale adibito ad abitazione;

rilevato che gli immobili risultano liberi da persone ma non da cose;

Liquida

il C.T.U. **per il Lotto 1** nella misura di € 574,16= come acconto per onorari; € 320,00 = per verifiche tecniche, € 157,63 per APE; € 58,60= per spese soggette ad Iva, € 53,80 per spese non soggette ad Iva; oltre accessori di legge, **per il Lotto 2** nella misura di € 708,66= come acconto per onorari; € 320,00 = per verifiche

tecniche, € 157,63 per APE; € 189,40= per spese soggette ad Iva, € 249,80 per spese non soggette ad Iva; oltre accessori di legge, **da porsi a carico del precedente**, secondo il criterio generale di anticipazione, riservando il saldo alla emissione del decreto di trasferimento, invitando sin da ora il C.T.U. ad essere presente alle prossime 'udienze' della procedura, salva espressa dispensa.

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

visto l'art. 560 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 emette contestuale ordine di liberazione del lotto 1 in vista della vendita e aggiudicazione

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 dott. Federico Tassinari 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;

in particolare il Notaio è tenuto all'applicazione della regola dell'art. 504 c.p.c. e pertanto: 1) i creditori e gli ausiliari depositeranno e comunicheranno al Notaio le precisazioni del proprio credito e le note dei compensi almeno 10 giorni prima della vendita; 2) il Notaio procederà alla vendita del lotto per cui avrà ricevuto offerte e, laddove il prezzo di aggiudicazione dovesse risultare capiente rispetto ai crediti come precisati sommati alle presumibili spese di procedura (compreso il compenso proprio e del contabile), non provveda a rifissare la vendita per l'altro lotto, comunicandolo al GE; 3) laddove abbia ricevuto offerte per entrambi i lotti, provveda alla gara e all'aggiudicazione preventivamente per il lotto che, in considerazione delle offerte pervenute consenta il maggior realizzo purché soddisfacente dei crediti e delle spese di procedura, e proceda come nel precedente punto con riferimento all'altro lotto; 4) in caso di mancanza di offerte per entrambi i lotti, provveda alla fissazione di nuovi esperimenti di vendita, come da delega standard (vedi seguito)

La vendita avrà luogo all'udienza del giorno 6 maggio 2025 per:

Lotto 1 alle ore 10.30 prezzo base asta € 61.000,00;

Lotto 2 alle ore 10.45 prezzo base asta € 100.000,00; o in ogni caso secondo l'ordine indicato dal delegato in funzione di quanto sopra

- 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

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 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.; 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.

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;

5) 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;

6) 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 e cancellazione delle formalità pregiudizievoli/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.;

1
 2
 3
 4
 5
 6
 7
 8
 9
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100
 101
 102
 103
 104
 105
 106
 107
 108
 109
 110
 111
 112
 113
 114
 115
 116
 117
 118
 119
 120
 121
 122
 123
 124
 125
 126
 127
 128
 129
 130
 131
 132
 133
 134
 135
 136
 137
 138
 139
 140
 141
 142
 143
 144
 145
 146
 147
 148
 149
 150
 151
 152
 153
 154
 155
 156
 157
 158
 159
 160
 161
 162
 163
 164
 165
 166
 167
 168
 169
 170
 171
 172
 173
 174
 175
 176
 177
 178
 179
 180
 181
 182
 183
 184
 185
 186
 187
 188
 189
 190
 191
 192
 193
 194
 195
 196
 197
 198
 199
 200
 201
 202
 203
 204
 205
 206
 207
 208
 209
 210
 211
 212
 213
 214
 215
 216
 217
 218
 219
 220
 221
 222
 223
 224
 225
 226
 227
 228
 229
 230
 231
 232
 233
 234
 235
 236
 237
 238
 239
 240
 241
 242
 243
 244
 245
 246
 247
 248
 249
 250
 251
 252
 253
 254
 255
 256
 257
 258
 259
 260
 261
 262
 263
 264
 265
 266
 267
 268
 269
 270
 271
 272
 273
 274
 275
 276
 277
 278
 279
 280
 281
 282
 283
 284
 285
 286
 287
 288
 289
 290
 291
 292
 293
 294
 295
 296
 297
 298
 299
 300
 301
 302
 303
 304
 305
 306
 307
 308
 309
 310
 311
 312
 313
 314
 315
 316
 317
 318
 319
 320
 321
 322
 323
 324
 325
 326
 327
 328
 329
 330
 331
 332
 333
 334
 335
 336
 337
 338
 339
 340
 341
 342
 343
 344
 345
 346
 347
 348
 349
 350
 351
 352
 353
 354
 355
 356
 357
 358
 359
 360
 361
 362
 363
 364
 365
 366
 367
 368
 369
 370
 371
 372
 373
 374
 375
 376
 377
 378
 379
 380
 381
 382
 383
 384
 385
 386
 387
 388
 389
 390
 391
 392
 393
 394
 395
 396
 397
 398
 399
 400
 401
 402
 403
 404
 405
 406
 407
 408
 409
 410
 411
 412
 413
 414
 415
 416
 417
 418
 419
 420
 421
 422
 423
 424
 425
 426
 427
 428
 429
 430
 431
 432
 433
 434
 435
 436
 437
 438
 439
 440
 441
 442
 443
 444
 445
 446
 447
 448
 449
 450
 451
 452
 453
 454
 455
 456
 457
 458
 459
 460
 461
 462
 463
 464
 465
 466
 467
 468
 469
 470
 471
 472
 473
 474
 475
 476
 477
 478
 479
 480
 481
 482
 483
 484
 485
 486
 487
 488
 489
 490
 491
 492
 493
 494
 495
 496
 497
 498
 499
 500
 501
 502
 503
 504
 505
 506
 507
 508
 509
 510
 511
 512
 513
 514
 515
 516
 517
 518
 519
 520
 521
 522
 523
 524
 525

1. nel termine di 36 mesi dall'avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico all'espletamento di tutte le operazioni delegate, disponendo che entro un anno dall'emissione dell'ordinanza effettui almeno 3 esperimenti di vendita ai sensi dell'art. 591 bis comma 1 c.p.c. Ai sensi dell'art. 591- bis, comma 14 c.p.c., entro 30 giorni dalla notifica della presente ordinanza provveda, inoltre a depositare un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte e successivamente, dopo ciascuna vendita, entro e non oltre 7 giorni, un rapporto riepilogativo periodico. I rapporti riepilogativi periodici potranno essere sostituiti, a meno che non vi siano circostanze, fatti straordinari e rilevanti da relazionare dettagliatamente al G.E, dall'avviso di vendita entro 30 giorni dalla presente ordinanza o dal mero deposito del verbale di asta in ogni altro caso. I rapporti riepilogativi successivi alle udienze di asta, potranno essere sostitutivi dal deposito del

verbale dell'udienza, a meno che non vi siano circostanze, fatti straordinari e rilevanti da relazionare dettagliatamente al G.E.

2. al controllo delle ritualità degli avvisi ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. e ai contitolari del diritto pignorato, ai sensi dell'art. 599 c.p.c., rimettendo gli atti a questo giudice nell'ipotesi di riscontro negativo;

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 procedente 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 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 incombenza, 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 cespite

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. Leonardo Curatolo 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.

Il Giudice dell'Esecuzione f.f.

Alessandra Mirabelli