



TRIBUNALE DI BOLOGNA
IV SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il giorno 20/01/2020 avanti al giudice della esecuzione sostituito dal Giudice Onorario dr.ssa Mariagrazia Belardinelli chiamata la procedura **RGE n. 99/2019** promossa contro

[REDACTED]

sono comparsi: avv. Marti per avv. Marinoni, il ctu Brunamonti, il custode avv. Bracci, il dichiara che l'immobile risulta libero non abitandovi più i debitori con la famiglia, che è in possesso delle chiavi ma che occorre l'emissione dell'ordine di liberazione per beni mobili estranei ancora ricoverati all'interno del cespite staggito.

Il creditore procedente chiede la vendita del bene pignorato con richiesta di applicazione del rito fondiario.

IL GIUDICE

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

il C.T.U. nella misura di € 225,54 = come acconto per onorari, € 320,00 = per spese Tecniche, € 353,10 = per spese esenti, ed € 157,63 per APE, 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 il C.T.U. ad essere presente alle prossime 'udienze' della procedura, salva espressa dispensa.

Conferma la custodia all'IVG,

ordina

al debitore esecutato di rendere ostensibile l'immobile al CUSTODE nominato ed ai terzi dal medesimo accompagnati abilitando il predetto ex art. 68 c.p.c. a richiedere in via di assoluta urgenza l'ausilio della Forza Pubblica e/o ad avvalersi dell'ausilio del fabbro in ogni ipotesi di diniego/mancata collaborazione dell'esecutato. A tal fine si



- riscuotere i canoni e/o le altre somme dovute per l'occupazione dell'immobile autorizzandolo sin d'ora all'apertura del conto corrente presso l'istituto bancario sotto individuato, nel caso di inerzia del creditore procedente;
- segnalare l'eventuale inadeguatezza del canone di locazione ex art. 2923, 3° comma c.c.;

- Presenziare alle udienze di vendita dotandosi di estratto conto, aggiornato alla stessa giornata della gara, da cui si possano evincere le offerte depositate nel conto corrente della procedura; la violazione di tale disposizione, su segnalazione del notaio delegato, sarà motivo di riduzione del compenso liquidato o di revoca degli incarichi;

- Il giudice dell'esecuzione sin d'ora autorizza il custode nominato a procedere, ove necessario, all'instaurazione delle procedure di sfratto per morosità o per finita locazione in qualità di legale della procedura;

In applicazione del generale dovere di vigilanza previsto dall'art. 560 II co. c.p.c. il custode, con l'ausilio del C.T.U. presente; dovrà verificare, immediatamente lo stato di conservazione dell'immobile, evidenziando gli eventuali elementi critici che possano determinare un probabile depauperamento del valore economico del bene pignorato; dovrà avvertire gli occupanti, se facenti parte del nucleo familiare del debitore, che una conservazione del bene non conforme alla diligenza del buon padre di famiglia è motivo di immediata revoca del diritto di occupazione del bene e che è, altresì, fatto divieto di dare in locazione, l'immobile stesso, senza l'autorizzazione giudiziaria; tale dovere di vigilanza sullo stato di conservazione dell'immobile permane per l'intera durata dell'incarico, e dovrà essere esplicitato nelle relazioni periodiche al G.E. , salvo l'ipotesi di "Grave decadimento strutturale e/o architettonico" dell'immobile oggetto di custodia, ipotesi questa che obbliga l'ausiliario ad **un'immediata relazione** al giudice competente, per i conseguenti e necessari provvedimenti di rito.

- comunicare tempestivamente, qualora taluno degli immobili sia in condominio, la propria nomina all'amministratore condominiale, specificando che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle straordinarie non espressamente approvate dal G.E e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile;
- intervenire a tutte le udienze fissate dal giudice dell'esecuzione - con esclusione delle udienze di verifica dei crediti e di approvazione del piano di riparto.

inoltre il custode dovrà:

NEL CASO IN CUI VENGA DISPOSTA LA VENDITA



dispone

la liberazione dell'immobile pignorato, come da separato ordine di liberazione.

Il custode è esonerato dalla notifica dell'ordine di liberazione al/i debitore/i nonché alla richiesta di rilascio di titolo esecutivo.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

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

- verificato il regolare deposito della nota di precisazione del credito, così come previsto dal I comma 3° periodo del già richiamato art. 569 c.p.c.;
- rilevato il MANCATO, regolare, deposito della nota di precisazione del credito così come previsto dal I comma 3° periodo del già richiamato art. 569 c.p.c.

Dispone, sin d'ora

Che ai fini della liquidazione della somma di cui al I comma dell'art. 495 c.p.c. *“il credito resta definitivamente fissato nell'importo indicato nell'atto di precetto o di intervento, maggiorato dei soli interessi al tasso legale e delle spese successive”*.

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 pregiudizio agli interessi dei creditori e a una 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 Amati Marchionni M.A.
Notaio iscritto al Collegio del Distretto Notarile di Bologna, il quale provvederà alle attività di cui all'articolo 591 bis del codice di procedura civile ed alle istruzioni di questo ufficio, depositate in separato documento presso la Cancelleria.

La vendita avrà luogo all'udienza del giorno 11 giugno 2020

Per il lotto unico alle ore 10:20

Presso la Sala Tassinari, Municipio di Bologna, Piazza Maggiore, Bologna

- 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".



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.

- 7) 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 e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso L'Ufficio Unico Vendite, sito in via Farini n. 1, nei locali del Tribunale di Bologna.
- 8) 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.

IL GIUDICE

- 9) quanto alla pubblicità in funzione della vendita, come previsto dall'art. 490 c.p.c., visto il provvedimento del Presidente di Sezione, nonché il dettaglio dei tre "standard pubblicitari" così come depositati presso la Cancelleria Fallimentare di codesto Tribunale e noti a questo GE, dispone:
che sia predisposto l'avviso di vendita per estratto della presente ordinanza, previsto dall'art. 570 c.p.c. – con pubblicazione sul Portale delle Vendite pubbliche da parte del notaio delegato alla vendita;
che si dia corso allo "standard pubblicitario N. 1";
l'inserimento della presente ordinanza, dell'avviso di vendita e della relazione di stima dell'esperto sul sito internet corrispondente allo standard pubblicitario scelto nonché ;
alla pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita mediante pubblicazione sulle riviste o sui quotidiani corrispondenti allo standard pubblicitario suindicato;

Dispone che il notaio provveda:



2. il delegato dovrà segnalare al giudice, mediante la verbalizzazione, l'eventuale assenza del custode in udienza e il deposito, da parte dello stesso, di un estratto del conto corrente della procedura aggiornato ad 1 ora antecedente alla gara da cui siano evincibili le offerte depositate;
3. in presenza di idoneo estratto conto depositato dal custode 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; in mancanza di tale estratto, saranno ammessi tutti gli offerenti, ad eccezione di quelli, le cui offerte, siano palesemente in contrasto con le disposizioni del codice di rito o della presente ordinanza;
4. In caso di discrezione dell'esperimento di vendita, all'abbattimento automatico del prezzo base d'asta 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;
in ogni caso quando siano stati espletati almeno 3 tentativi di vendita o il bene debba essere posto in vendita ad un valore pari o inferiore a € 10.000,00, il delegato non procederà alla fissazione di ulteriori tentativi e rimetterà le parti innanzi al GE
5. a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583, anche in presenza di mandato speciale con sottoscrizione autenticata dall'avvocato;
6. 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.;
7. a informare nell'immediato questo Giudice dell'esito negativo della vendita;
8. a predisporre, effettuato il versamento del prezzo ai sensi degli artt. 585 il decreto di trasferimento, in cui dovrà essere inserita apposito ordine per la liberazione dell'immobile, se non emesso in precedenza, 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;
9. 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



costi dell'accesso al credito; per tutti gli altri creditori, efficienza e rapidità del sistema di liquidazione coattiva, significa la concreta possibilità di scongiurare il determinarsi di un meccanismo "a catena" di inadempimenti, se non di insolvenza, con i conseguenziali costi economici e sociali derivati;

-Che non di minore importanza è la tutela del patrimonio del debitore esecutato, in quanto, dalla vendita efficiente al prezzo più alto possibile e senza diserzioni, il debitore realizza il legittimo interesse a conseguire un effetto esdebitatorio quanto maggiore possibile, evitando di dissipare le energie economiche in spese e in interessi passivi;

- che la forte partecipazione degli offerenti alle udienze di vendita e il conseguente notevole incremento del prezzo di aggiudicazione rispetto all'iniziale prezzo offerto, come evincibile dai dati statistici del Tribunale di Bologna, sono frutto di un complicato sistema, ormai ultraventennale, di avvicinamento delle vendite coattive al mercato delle vendite negoziali, di cui la liberazione del bene a cura e spese della procedura, è elemento di particolare rilevanza;

- che la mancata liberazione dell'immobile aggiudicato all'asta e trasferito con il provvedimento ex art. 586 c.p.c. è elemento di dissuasione alla partecipazione per il cittadino non professionalizzato, richiedendo, la liberazione stessa, professionalità specifiche e tempi e costi non facilmente quantificabili per il normale utente;

rilevato, altresì, che il venir meno dell'abituale assistenza di un organo della procedura nella liberazione del bene aggiudicato, sarebbe causa del ripresentarsi soltanto degli operatori professionali, che disinteressati ai tempi del rilascio, lucrano sulla complessità dell'acquisto coattivo essendo dotati di una struttura organizzativa propria, che consente, loro, di non fare affidamento sulla liberazione a carico della procedura ;

Che il conseguenziale allontanamento del comune cittadino, come in passato, e prima della riforma della legge n. 80 del 2005, dalle vendite in sede di espropriazione individuale, lede la molteplicità degli interessi sopraevidenziati;

RITENUTO

-che il Giudice dell'esecuzione, nell'efficiente esercizio del proprio potere di direzione dell'intero procedimento esecutivo, rileva l'opportunità di fornire, tra gli altri servizi già funzionali alla realizzazione del maggior ampliamento del mercato di riferimento, l'assistenza, all'aggiudicatario, nella fase di rilascio dell'immobile a seguito del decreto di trasferimento;

-che tale assistenza può sostanzinarsi nella nomina quale ausiliario ex art. 68 c.p.c.

dell'avv. _____ IVG _____
_____ già nominato custode, con lo specifico compito di coadiuvare, in suo nome e per suo conto,



ritenuta la necessità di procedere al computo delle somme distribuibili ai creditori sulla base dell'esatto conteggio degli interessi maturati per i crediti insinuati, in relazione alle spese di procedura sostenute e ancora da sostenere, a tal fine avvalendosi di un esperto contabile;

visto l'art. 591 bis e 596 c.p.c., nell'ottica dell'ottimizzazione delle specificità professionali delle singole categorie suscettibili di delega indicate nella predetta norma

DESIGNA

Il dott./rag. Anja Bajic, con studio in Bologna,

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

- 1) Esequire tutte le disposizioni di pagamento ordinati dal G.E. nel corso della procedura nel caso di capienza sul libretto, 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;
- 2) Lo stesso delegato dovrà contattare, successivamente al decreto di trasferimento, l'amministratore del condominio affinché nel termine di 15 giorni gli comunichi, i conteggi relativi alle spese ordinarie maturate nell'anno solare in corso ed in quello precedente l'emissione del provvedimento alienativo per la verifica e la successiva imputazione nel piano di riparto fra le spese prededucibili, che a sua volta trasmetterà all'esperto contabile.
- 3) Immediatamente dopo aver ricevuto notifica dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dell'emissione del Decreto di Trasferimento, nonché dei provvedimenti di liquidazione dei compensi e delle spese di procedura, entro 120 giorni fissare, avanti a sé presso la stanza n° 6.62 del Tribunale di Bologna l'udienza per l'audizione dei creditori e del Debitore per l'approvazione del Progetto di Graduazione, stabilendo altresì il termine assegnato ai creditori per il deposito della nota di precisazione del credito con l'indicazione delle rispettive ragioni di prelazione.



11) In sede di udienza redigere il verbale di approvazione del progetto di distribuzione e depositarlo telematicamente entro 3 giorni dall'udienza

12) Se non sorgono contestazioni rendere esecutivo il progetto di distribuzione, provvedere all'emissione dei bonifici e alla chiusura del conto intestato alla procedura e depositare in Cancelleria, unitamente alle contabili (con le relative fatture e quietanze) di tutti i pagamenti eseguiti nel corso della procedura, gli originali dei pagamenti eseguiti con le relative quietanze bollate e/o fatture e l'estratto conto con evidenza dell'estinzione.

In caso di riparto finale dichiarare a verbale esaurita la procedura esecutiva.

13) 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.

Considerata la presenza di creditore/i fondiari/o;

dispone

che il creditore fondiario precisi il proprio credito - comprensivo dell'acconto di cui *infra*, se ed in quanto corrisposto - direttamente al contabile nominato come sopra, cui 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 ovvero a mezzo fax al recapito del contabile, **entro novanta giorni da oggi**.

La precisazione del credito non esime da successiva precisazione finale in sede di riparto finale.

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;
- 3) ordina all'aggiudicatario di versare l'acconto sul conto corrente della procedura, di cui sopra; il saldo sarà invece versato direttamente sul conto indicato dal contabile, eventualmente in parte a pagamento diretto ed in parte sul libretto della procedura.
- 4) **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: Agenzia delle Entrate-Riscossione

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.

Preso atto del mancato versamento, ad oggi, di quanto necessario al procedere delle operazioni di pubblicità in funzione della fissata vendita, fissa termine di trenta giorni da

