



TRIBUNALE DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il giorno 27/01/2020 avanti al giudice della esecuzione sostituito dal GOT dr.ssa Natascia Gardini chiamata la procedura RGE n. 162/2019 promossa contro

[REDACTED]

sono comparsi:

Avv. Terzi

il CTU Geom. Montalti, il custode Avv. Cruciani

Il creditore procedente chiede la vendita del bene pignorato.

**IL GIUDICE**

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

**liquida**

il C.T.U. nella misura di € 233,99= come acconto per onorari, € 320,00= per spese Tecniche, € 181,00= per spese esenti, ed € 258,82= per spese soggette ad Iva compreso 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 nella custodia,

**l'Avv. Cruciani**

**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 autorizza sin da ora la spesa per il fabbro ponendo la somma a carico del creditore procedente, come sotto specificato.

Al pari di quanto già precisato per il CTU, il custode nominato, dovrà, immediatamente relazionare al Giudice dell'esecuzione, su ogni elemento che, in qualunque modo, possa essere presuntivo di un ostacolo o una limitazione, anche parziale, alla piena visionabilità, da parte degli organi della procedura e degli interessati all'acquisto, nei limiti, per questi ultimi, stabiliti nell'ordinanza ex art. 569 c.p.c. .



## IL GIUDICE

riservato ogni altro e più opportuno provvedimento in relazione a specifiche esigenze, dispone che il custode dovrà :

- collaborare sin dalla nomina con il perito estimatore, soprattutto con riferimento agli aspetti più propriamente giuridici della relazione di stima;
- acquisire, in sede di primo accesso, il rendiconto da parte del debitore, per il periodo intercorrente tra la notifica del pignoramento e la data concordata per il primo accesso degli organi della procedura; in caso di mancato deposito del rendiconto, da parte del debitore o dei membri del suo “ nucleo familiare”, il custode dovrà immediatamente relazionare al GE, invitando il debitore a far pervenire il rendiconto nel termine di 10 giorni presso lo studio del custode, che a sua volta lo depositerà nel fascicolo telematico con nota di accompagnamento in cui si precisano i tempi di deposito del documento stesso;
- accedere all'immobile al fine di verificarne lo stato di conservazione e manutenzione nonché lo stato di occupazione, facendo obbligo allo stesso di collaborare con il ctu, nell'identificazione dei presenti al primo accesso; a tal fine autorizza sin d'ora la spesa per il fabbro ponendola a carico del creditore procedente;
- consegnare al debitore, modulo esplicativo, con il quale si porta a conoscenza, la parte, dell'esistenza di riti alternativi all'esecuzione immobiliare, con particolare riferimento alle procedure da “sovraindebitamento”, attraverso le quali si può ottenere l'effetto esdebitativo che, invece, non è effetto consequenziale delle procedure esecutive immobiliari;
- segnalare eventuali comportamenti del debitore di mancata collaborazione tali da rendere difficoltosi o più onerosi gli accessi o le visite del bene, o comunque ogni circostanza, che possa rientrare nelle ipotesi previste dell'art. 560 VI comma c.p.c., e che renda necessaria l'immediata emissione dell'ordine di liberazione;
- stipulare accordi per l'occupazione temporanea dell'immobile in tutte le ipotesi in cui il bene sia occupato con titolo non opponibile alla procedura, da soggetti diversi dal debitore o dal suo nucleo familiare.
- 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

- provvedere ad accompagnare tutti gli interessati che lo richiedano a visitare l'immobile pignorato sulla base delle modalità che verranno espressamente previste dal Giudice dell'esecuzione, nell'ordinanza che dispone la vendita ex art. 569 c.p.c, procedendo ad una analitica identificazione; nell'ipotesi in cui i soggetti presenti accedano all'immobile in rappresentanza di terzi, o si tratti di soggetti professionalizzati che visitano l'immobile per conto altrui, il custode dovrà identificare il rappresentante, che dovrà rendere pubblico il nominativo



dell'interessato per cui opera; nessun interessato potrà accedere all'immobile più di 2 volte, salva, apposta richiesta motivata, al giudice dell'esecuzione;

- fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene;
- rendersi disponibile a prestare il necessario aiuto per la compilazione dei moduli di partecipazione alle vendite evitando in ogni modo che l'interessato si rivolga alla cancelleria o ai delegati per supplementi informativi sulla liquidazione coattiva oggetto del pignoramento;

## DOPO L'AGGIUDICAZIONE

previa verifica dell'avvenuto integrale saldo il custode è autorizzato sin da ora a consegnare le chiavi dell'immobile all'aggiudicatario dietro dichiarazione scritta da parte dello stesso di manlevare il custode e la procedura da ogni responsabilità e di accollarsi, a partire dalla immissione nel possesso, tutte le spese ad esso collegate con particolare riguardo alle spese condominiali, unitamente a tutte le imposte legate alla proprietà anche a titolo di rimborso, in tutte le ipotesi in cui il bene non sia occupato dal debitore dai suoi familiari conviventi o da soggetti legittimati da titoli opponibili alla procedura

L'incarico custodiale si considererà revocato in caso di conversione e sospensione della procedura.

Visto l'art. 560 c.p.c.

dato atto dell'assenza del debitore, a cui si comunica che dovrà rendere disponibile l'immobile oggetto di alienazione endoesecutiva, per almeno 2 giorni a settimana di cui almeno uno tra sabato e domenica, in orari che siano concordati con il custode e che contemperino le esigenze di una fruibile visita dell'immobile e le esigenze di una ordinaria vita familiare, per una durata complessiva che non sia inferiore alle 8 ore settimanali; la violazione degli accordi relativi alla visita dell'immobile sarà oggetto di valutazione da parte del GE e potrà comportare l'emissione di un provvedimento di liberazione dell'immobile stesso;

**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 Cenni Maria Luisa 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 16 giugno 2020**

**Per il lotto unico alle ore 11.00**

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”.
- 2) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di € 32.000,00**



**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.

3) 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

4) 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, 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;

5) **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.**

6) La domanda di partecipazione dovrà riportare, sia in caso di vendita senza incanto sia in caso di successiva vendita con incanto:

- ◆ 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 L'Ufficio Unico Vendite sito presso il Tribunale di Bologna, Via Farini n. 1; unitamente



a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento di cui al precedente punto 4.

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 sentito 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:**

1. 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;
2. 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;
3. 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 ipo-catastale 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;





4. 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;
5. 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 .

**DISPONE CHE IL NOTAIO, INOLTRE, PROVVEDA ,**

**tenuto conto del principio di “ Effettività della Vendita” in sede endoesecutiva**

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, 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. 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;
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 diserzione 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 incombente, 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 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 conseguenti al decreto di trasferimento (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, domande giudiziali, 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.;
10. 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 altresì

al custode di depositare, presso la cancelleria dell'ufficio Esecuzioni Immobiliari entro e non oltre 10 giorni prima l'udienza di vendita dei lotti oggetto della procedura in epigrafe, il rendiconto delle attività custodiali sin allora svolte per la procedura affinché le parti possano averne conoscenza oltre ad una relazione ad apposita relazione sullo stato di conservazione dell'immobile e sugli elementi che possano comportare una violazione dell'art. 560 c.p.c. determinando l'emissione di un provvedimento, anticipato, di liberazione dell'immobile;

**Il deposito dell'istanza di liquidazione dei compensi, unitamente alla richiesta di liquidazione di tutte le spese anticipate nel corso della procedura, adeguatamente documentate, si avrà solo alla conclusione di tutte le attività**



custodiali. L'istanza dovrà essere depositata entro il termine di giorni 30 dalla data di scadenza del versamento del saldo prezzo

### RILEVATO

Che la procedura esecutiva immobiliare deve essere improntata a criteri di efficienza e rapidità per il maggior soddisfacimento delle ragioni creditorie attraverso il conseguimento di un congruo prezzo di aggiudicazione;

Che la vendita forzata a giusto prezzo ( da intendersi come prezzo migliore che il mercato offre in regime di massima ampiezza della platea dei concorrenti) costituisce ingranaggio essenziale del meccanismo economico che regola i rapporti tra debito e credito, in quanto, ad esempio, per l'operatore bancario è di particolare importanza incidere direttamente sulla capacità del sistema di rimettere le somme recuperate nel circuito dei finanziamenti, condizionando, quindi, tempi e 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 sostanzarsi nella nomina quale ausiliario ex art. 68 c.p.c.

dell'avv. Cruciani già nominato custode, con lo specifico compito di coadiuvare, in suo nome e per suo conto, l'aggiudicatario, salva espressa rinuncia , di quest ultimo, scritta e depositata nel fascicolo della procedura, nella liberazione dell'immobile mediante gli ordinari strumenti processuali;

-che la nomina dell'ausiliario non confligge con le finalità di cui all'intervento normativo, individuate come emerge dalla relazione illustrativa del dl n.135/2018 e dei successivi emendamenti , nella opportunità di concedere più tempo al debitore per reperire una nuova soluzione abitativa. Infatti la previsione della nomina di un altro



ausiliario al quale non spettano più compiti di custodia ma semplicemente di ausilio dell'aggiudicatario va letta in termini di maggior efficienza, secondo le precedenti considerazioni e non incide in alcun modo sul diritto del debitore di occupare l'immobile fino al momento del trasferimento ex 586 c.p.c. attraverso un decreto che secondo la legge (art. 586 ultimo comma) costituisce titolo esecutivo per il rilascio;

**Per la fase successiva all'emissione del decreto di trasferimento** che, se non per altri motivi emesso precedentemente, dovrà contenere l'ordine di liberazione dell'immobile oggetto di liquidazione,

l'avv. Cruciani già nominato custode,

è nominato,

**ausiliario ex art. 68 c.p.c.** , con lo specifico compito di coadiuvare, in suo nome e per suo conto, l'aggiudicatario, nei limiti di cui in motivazione .

Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare

Operando una valutazione di contemperamento degli interessi che sovrintendono alle procedure di espropriazione immobiliare individuale, tra cui il raggiungimento del miglior risultato economico possibile, nel minor tempo possibile e con le minori spese processuali, in prededuzione, che sia consentito dal sistema liquidativo adottato

### Limita

l'incarico dell' ausiliario ex art. 68 c.p.c. e le relative spese, alla sola fase "fisiologica" di liberazione del bene oggetto di aggiudicazione, permanendo, in capo all'aggiudicatario e alle sue scelte strategiche, la gestione, le spese, tra cui anche quelle relative all'asportazione coattiva dei beni mobili contenuti nell'immobile o relative all'attuazione procedimentale dell'art. 609 c.p.c. , e le tempistiche relative ad eventuali opposizioni.

Il Giudice dell'esecuzione

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. Catorano Salvatore, 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) Eseguire 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 suo 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.

- 4) Depositare telematicamente il provvedimento di fissazione dell'udienza affinché la Cancelleria ne curi la notifica al debitore non costituito, nelle forme di cui all'art 492 c.p.c. ove lo stesso non abbia precedentemente eletto domicilio
- 5) Notificare il provvedimento di fissazione dell'udienza, via pec, a tutti i creditori e al debitore costituito,
- 6) 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.
- 7) 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;
- 8) Inviare via e-mail il file della bozza di programma di graduazione e riparto, per la verifica dei conteggi, a tutti i creditori intervenuti, le cui osservazioni devono pervenire non oltre il termine che verrà stabilito dall'Esperto Contabile designato. Ai creditori che percepiranno somme in sede di distribuzione andrà inviato, anche, l'apposito modulo (Allegato H) in cui dovranno essere indicate tutte le coordinate bancarie del creditore per l'esecuzione dei bonifici delle somme spettanti.





9) Invitare i creditori che percepiranno somme in base al piano di riparto, alla restituzione, in udienza, di detto modulo (Allegato H) compilato, secondo le modalità ed i tempi previsti dal modulo stesso, con l'avvertenza che il mancato rispetto di tali formalità comporterà il ritardo nel pagamento delle somme spettanti a TUTTI i creditori precisando che il Conto Corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore.

Il modulo sarà sottoscritto personalmente dalle parti con l'autentica di firma da parte dell'Avvocato.

10) Depositare piano di graduazione e riparto entro il termine di giorni 15 antecedenti la data dell'udienza di approvazione, unitamente alle contabili di tutti i pagamenti eseguiti nel corso della procedura e a copia dell'estratto conto bancario, determinando altresì, ove concretamente possibile, i criteri di assegnazione di ogni residuo importo.

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.

*Il GOT*

*Dott. ssa Natascia Gardini*



