



TRIBUNALE DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Il giorno 17/02/2020** avanti al giudice della esecuzione sostituito dal GOT dr.ssa Natascia Gardini chiamata la procedura **RGE n. 385/2016** promossa contro

[REDACTED]

sono comparsi:

Avv. Marinoni, Avv. Cervellati, Avv. Bargellini, Avv. Borghi in sostituzione Avv. Vanni, Avv. Martini, Avv. Papparazzo

il CTU Arch. Chiavelli, il custode Avv. Santarcangelo

Le parti si riportano alle rispettive istanze.

**IL GIUDICE**

Dato atto di quanto sopra rileva:

Quanto ai beni [REDACTED] che come si evince da sentenza corte Appello sono beni estranei al patrimonio sociale della [REDACTED] e vanno qualificati come beni conferiti in garanzia per l'esecuzione del concordato; come tali, secondo la Corte, assimilabili alla cosiddetta "finanza esterna", che è finanza extra patrimoniale. Si pone dunque un possibile conflitto tra creditori della procedura concorsuale alternativa al fallimento e creditori del soggetto terzo, che pone i propri beni quale apporto per il buon fine del concordato; in tale situazione non vi è dubbio che il creditore del terzo veda assolutamente intatti i propri diritti di procedere, sia nel caso ovvio del fallimento della società debitrice, sia nel caso in cui si debba ritenere ancora pendente il concordato del debitore.

Quanto ai beni [REDACTED] allo stato le ipotesi sono due : o il fallimento è ancora pendente in quanto il ricorso in Cassazione in cui si conclude per la conferma della revoca del fallimento, non sospende e non determina la chiusura del fallimento stesso, essendo possibile fino alla definitività che l'attività del curatore sia proseguita, o il fallimento deve intendersi definitivamente revocato e allora non vi è motivo di sospendere l'attività esecutiva in corso in quanto dal 15.11.19 non è stato dato alcun impulso alla disposizione della Corte che rimetteva gli atti al Tribunale per gli adempimenti di cui all'art. 170. Le alternative della seconda ipotesi sono due: o questa inattività del debitore concordatario va interpretato come rinuncia al concordato o nell'ipotesi più favorevole come un mero ritardo rispetto all'esercizio della immanente diritto a procedere con la soluzione alternativa della crisi.

Firma di Natascia Gardini





Per il lotto uno alle ore 10.00  
Per il lotto due alle ore 10.10  
Per il lotto tre alle ore 10.20  
Per il lotto quattro alle ore 10.30  
Per il lotto cinque alle ore 10.45  
Per il lotto sei alle ore 11.00  
Per il lotto sette alle ore 11.10  
Per il lotto otto alle ore 11.20  
Per il lotto nove alle ore 11.30  
Per il lotto dieci alle ore 11.45  
Per il lotto undici alle ore 12.00  
Per il lotto dodici alle ore 12.10  
Per il lotto tredici alle ore 12.20  
Per il lotto quattordici alle ore 12.30  
Per il lotto quindici alle ore 12.45  
Per il lotto sedici alle ore 13.00  
Per il lotto diciassette alle ore 13.10  
Per il lotto diciotto alle ore 13.20  
Per il lotto diciannove alle ore 13.30  
Per il lotto venti alle ore 13.45  
Per il lotto ventuno alle ore 14.00

Udienza del 14 luglio 2020

Per il lotto ventidue alle ore 10.00  
Per il lotto ventitre alle ore 10.10  
Per il lotto ventiquattro alle ore 10.20  
Per il lotto venticinque alle ore 10.30  
Per il lotto ventisei alle ore 10.45  
Per il lotto ventisette alle ore 11.00  
Per il lotto ventotto alle ore 11.10  
Per il lotto ventinove alle ore 11.20



Per il lotto trenta alle ore 11.30

Per il lotto trentuno alle ore 11.45

Per il lotto trentadue alle ore 12.00

Per il lotto trentatré alle ore 12.10

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 uno il prezzo base d'asta è di € 63.000,00= Per il lotto due il prezzo base d'asta è di € 16.000,00= Per il lotto tre il prezzo base d'asta è di € 8.000,00= Per il lotto quattro il prezzo base d'asta è di € 9.000,00= Per il lotto cinque il prezzo base d'asta è di € 10.000,00= Per il lotto sei il prezzo base d'asta è di € 10.000,00= Per il lotto sette il prezzo base d'asta è di € 5.000,00= Per il lotto otto il prezzo base d'asta è di € 10.000= Per il lotto nove il prezzo base d'asta è di € 10.000,00= Per il lotto dieci il prezzo base d'asta è di € 10.000,00= Per il lotto undici il prezzo base d'asta è di € 10.000,00= Per il lotto dodici il prezzo base d'asta è di € 10.000,00= Per il lotto tredici il prezzo base d'asta è di € 10.000,00= Per il lotto quattordici il prezzo base d'asta è di € 15.000,00= Per il lotto quindici il prezzo base d'asta è di € 67.000,00= Per il lotto sedici il prezzo base d'asta è di € 40.000,00= Per il lotto diciassette il prezzo base d'asta è di € 42.000,00= Per il lotto diciotto il prezzo base d'asta è di € 60.000,00= Per il lotto diciannove il prezzo base d'asta è di € 60.000,00= Per il lotto venti il prezzo base d'asta è di € 60.000,00= Per il lotto ventuno il prezzo base d'asta è di € 60.000,00= Per il lotto ventidue il prezzo base d'asta è di € 60.000,00= Per il lotto ventitre il prezzo base d'asta è di € 60.000,00= Per il lotto ventiquattro il prezzo base**



d'asta è di € 100.000,00= Per il lotto venticinque il prezzo base d'asta è di € 36.000,00= Per il lotto ventisei il prezzo base d'asta è di € 37.000,00= Per il lotto ventisette il prezzo base d'asta è di € 57.000,00= Per il lotto ventotto il prezzo base d'asta è di € 13.000,00= Per il lotto ventinove il prezzo base d'asta è di € 13.000,00= Per il lotto trenta il prezzo base d'asta è di € 21.000,00= Per il lotto trentuno il prezzo base d'asta è di € 10.000,00= Per il lotto trentadue il prezzo base d'asta è di € 10.000,00= Per il lotto trentatre il prezzo base d'asta è di € 155.000,00=

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.

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 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.

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, da effettuarsi a decorrere dal 90° giorno antecedente la data di vendita;
- che sia dato corso alla pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita mediante pubblicazione sulle riviste o sui quotidiani corrispondenti allo standard pubblicitario scelto, da effettuarsi nel periodo intercorrente tra i 75 e i 15 giorni antecedenti alla data della vendita

### **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, ostantive 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**

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, riferendone immediatamente a questo giudice;
2. 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

3. a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583;
4. 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.;
5. a informare nell'immediato questo Giudice dell'esito negativo della vendita;
6. a predisporre, effettuato il versamento del prezzo ai sensi degli artt. 585 il decreto di trasferimento, trasmettendolo senza indugio a questo giudice unitamente al fascicolo; al decreto dovrà essere allegato il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, avente validità di un anno dal rilascio, o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il notaio provvederà a richiedere; nel decreto dovrà essere fatta menzione anche della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale. Ai sensi dell'art. 164, disp. art. c.p.c., provvederà inoltre ad ogni altro incumbente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
7. 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.;

8. 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, e curerà il sollecito versamento di tutte le somme acquisite alla procedura sul libretto bancario intestato alla procedura, allegando all'atto della definitiva restituzione del fascicolo in esito alla chiusura della procedura fotocopia dei relativi movimenti e specifica di tutte le somme percepite, delle spese effettuate e del ricavo netto.

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;

**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**

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. Belelli Paola, 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) Eeguire tutte le disposizioni di pagamento ordinati dal G.E. nel corso della procedura nel caso di capienza sul libretto.
- 2) 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.
- 3) 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
- 4) Notificare il provvedimento di fissazione dell'udienza, via pec, a tutti i creditori e al debitore costituito,
- 5) 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;





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.

- 12) 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;
- 2) 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.
- 3) **Dispone che il contabile acquisisca quietanza (Mod. H) dal creditore fondiario che depositerà unitamente alla contabile di bonifico alla conclusione della procedura.**

*Il GOT*

*Dott. ssa Natascia Gardini*



