



TRIBUNALE DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare RGE n. 19194/2014

Contro: [REDACTED]

IL GIUDICE ISTRUTTORE

Esaminati gli atti della procedura a margine indicata,

Vista l'ordinanza pronunciata il giorno 13 dicembre 2018 che disponeva la vendita senza incanto degli immobili costituenti i lotti 1 e 2 di pertinenza della procedura divisione giudiziale;

Visti i verbali di vendita del:

- 31 ottobre 2019 in cui veniva decretata l'aggiudicazione dell'immobile costituente il **lotto 2** sottoposto ad esecuzione in favore del signor [REDACTED] meglio generalizzato in atti;
- 6 ottobre 2020 in cui veniva decretata l'aggiudicazione dell'immobile costituente il **lotto 1** sottoposto ad esecuzione in favore del signor [REDACTED], meglio generalizzata in atti;

Rilevato che entrambi gli aggiudicatari non hanno depositato il residuo prezzo d'acquisto nel termine di 120 giorni fissato nel decreto di aggiudicazione;

visti gli artt. 587 (e 574) c.p.c. e 176 disp. att. c.p.c.;

dichiara

- Il signor [REDACTED] decaduto dall'aggiudicazione a suo tempo pronunciata in suo favore e per l'effetto lo condanna alla perdita della cauzione prestata [REDACTED];
- La signora [REDACTED] decaduta dall'aggiudicazione a suo tempo pronunciata in suo favore e per l'effetto la condanna alla perdita della cauzione prestata [REDACTED];

dispone

procedersi a nuova vendita.

ritenuto che il numero di procedure pendenti sul ruolo, il carico complessivo degli adempimenti di cancelleria alle stesse connessi e la cronica mancanza di personale rendono necessario il ricorso alla delega di cui agli artt. 730 c.c., 786, 790 c.p.c. al fine di assicurare la sollecita definizione della procedura in epigrafe indicata;

Visti gli artt. 730 c.c., 786, 790, 569, 576, 591 e 591 bis c.p.c.



DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al Notaio

Dott. Emanuele Filippo Ranuzzi De Bianchi Notaio iscritto al Collegio del Distretto Notarile di Bologna;

DISPONE

La vendita avrà luogo all'udienza del giorno 13 luglio 2021

Per il lotto n. 1 alle ore 11.20 per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il lotto n. 2 alle ore 11.30 per quanto attiene alla vendita senza incanto

nel luogo, in Bologna, che sarà precisato al momento della presentazione della domanda

- 1) Gli immobili pignorati saranno sottoposti a vendita coattiva nella consistenza indicata nell'allegato "A" della perizia del C.T.U. 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" – avendosi cura, in caso di pluralità di lotti, di allegare il corrispondente ed esclusivo allegato "A".
- 2) Come previsto dal D.LGS. n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art. 1, commi 7 et 8)

INVITA

il CTU Agr. Antonello Serra sin da ora a provvedere alla predisposizione della c.d. A.P.E. ovvero comunque ad acquisirla, previa verifica se, per la tipologia dei beni compendio della procedura in epigrafe, detta certificazione sia necessaria; previa verifica se, per la tipologia dei beni compendio della procedura in epigrafe, detta certificazione sia necessaria; per il caso in cui la certificazione sia resa, liquida sin da ora in suo favore a titolo di compenso la somma onnicomprensiva di **Euro 200,00** oltre rimborso chilometrico, per ogni lotto periziato, in tale compenso comprendendosi eventuali conferme di validità, se ed in quanto necessarie in relazione al concreto andamento della procedura. **Laddove all'interno del medesimo lotto vi siano più edifici oggetto di separate certificazioni, il compenso è di Euro 200,00 per la prima e di Euro 100,00 per ciascun ulteriore certificato.** Si procederà al pagamento successivamente al deposito della Certificazione Energetica.

- 3) Per il lotto n. 1 il prezzo base d'asta è di **Euro 43.875,00** composto da unità immobiliare con relative pertinenze, così come analiticamente descritta nell'allegato "A" della perizia del C.T.U. che deve intendersi qui per intero richiamato e trascritto;
- 4) Per il lotto n. 2 il prezzo base d'asta è di **Euro 31.500,00** composto da unità immobiliare con relative pertinenze, così come analiticamente descritta nell'allegato "A" della perizia del C.T.U. che deve intendersi qui per intero richiamato e trascritto;

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.



5) Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a 50.000,00

Euro 2.000,00 per gli immobili valutati oltre i 50.000,00 e fino a 300.000,00

Euro 5.000,00 per gli immobili valutati oltre i 300.000,00 e fino a 650.000,00

Euro 10.000,00 per tutti gli immobili valutati oltre i 650.000,00.

6) Ogni offerente, tranne il debitore (nel caso di esecuzione collegata) 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 all'Ufficio Unico Vendite del Tribunale di Bologna, via Farini n. 1 piano secondo, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'asta, la ricevuta di effettuato pagamento sul **Conto Corrente n. 10346868** presso la BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA, P.zza Dei Tribunali n. 6, Bologna, di una somma pari al

50 % del prezzo da lui proposto da imputarsi a cauzione;

7) Si rende noto che i beni oggetto del lotto messo 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;

8) 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 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 all'Ufficio Unico Vendite del Tribunale di Bologna, via Farini n. 1 piano secondo; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento di cui al precedente punto 5.**

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.

9) Relativamente alla **vendita senza incanto** l'aggiudicatario, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel CONTO CORRENTE sopraindicato e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso **l'Ufficio Unico Vendite del Tribunale di Bologna, via Farini n. 1 piano secondo.**

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.

10) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, come previsto dall'art. 490 c.p.c., visto il provvedimento del Presidente di Sezione in data 14 gennaio 2015, nonché il dettaglio dei tre "standard pubblicitari" così come depositati presso la Cancelleria Fallimentare di codesto Tribunale e noti a questo Giudice, dispone:



- a) che sia predisposto l'avviso di vendita per estratto della presente ordinanza, previsto dall'art. 570 c.p.c. – con affissione per 3 giorni continui nell'albo dell'ufficio giudiziario del Tribunale di Bologna davanti al quale si svolge il procedimento divisionale;
- b) che si dia corso allo "standard pubblicitario N. 1";
- c) l'inserimento della presente ordinanza, dell'avviso di vendita e della relazione di stima dell'esperto sul sito internet corrispondente allo standard pubblicitario scelto;

Dispone che il Notaio provveda:

1. al controllo di trascrizioni, anteriori alla trascrizione della domanda giudiziale, suscettibili di rendere relativamente inefficace la vendita ai sensi dell'art. 1113 III co c.c. rimettendo gli atti a questo giudice nell'ipotesi di riscontro positivo;
2. al controllo della titolarità in capo ai condividenti dei diritti reali oggetto del giudizio di divisione de qua, sulla base della certificazione sostitutiva notarile prevista dall'art. 567 c.p.c. che egli stesso dovrà provvedere a redigere se già non depositata da altra parte processuale e della relazione dell'esperto già nominato da questo giudice ai sensi del 3° comma dell'art. 568 c.p.c.;
3. 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;
4. 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.

Ritenuta la necessità ai fini delle operazioni connesse alla vendita

CONFERMA

il Dott.ssa Carolina Rago quale esperto per la verifica contabile dei crediti;

CONFERMA

ex art. 68 c.p.c. quale ausiliario l'Avvocato Maria De Ruggiero con studio in Bologna,

DISPONE

che la cancelleria dia avviso che tutte le attività che, a norma degli artt. 570, 576 c.p.c. e seguenti, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice istruttore dal cancelliere o dal giudice istruttore, dovranno essere effettuate dal notaio delegato presso gli uffici del Tribunale, e che ogni ulteriore informazione potrà essere dagli interessati richiesta al custode già nominato.

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 c.p.c., 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 c.p.c.;
2. a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
 3. 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 di procedura civile e 176 e 177 disp. att. c.p.c.;
 4. **a depositare copia autentica del verbale d'asta nel fascicolo della divisione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio repertorio;**
 5. a predisporre, effettuato il versamento del prezzo ai sensi degli artt. 585 c.p.c. 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. att. 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;
 6. 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 delle trascrizioni dei pignoramenti conseguenti al decreto di trasferimento 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.;
 7. 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 istruttore, ovvero di ritardarne la fissazione, e curerà il sollecito versamento di tutte le somme acquisite alla procedura sul conto corrente 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.

Manda alla cancelleria per gli adempimenti di rito.

Bologna 5/3/2021

Deposito in Cancelleria

5/3/2021

Il Direttore Amministrativo
Dr.ssa Emanuela Biotti



Il Giudice Istruttore

Dott. Maurizio Atzori



