

N. R.G. 11750/2019



TRIBUNALE ORDINARIO di BOLOGNA

TERZA SEZIONE CIVILE

Il Giudice dott.ssa Cinzia Gamberini,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza in data 14.11.2023;

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA DI DELEGA

nella causa N. 11750/2019 promossa da

**ROBERTO CAPPALÀ (C.F. [REDACTED])
GIFFORIO CAPPALÀ (C.F. [REDACTED])**

con il patrocinio dell'avv. MOLZA STEFANO elettivamente domiciliati in VIA SAN GIORGIO N.
4 40100 BOLOGNA presso il difensore

ATTORI

contro

[REDACTED]

CONVENUTA CONTUMACE

[REDACTED] deceduto, e per lui ora gli eredi **[REDACTED]**
[REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**) e **[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**)

Entrambi con il patrocinio dell'avv. CRESPI FILIPPO elettivamente domiciliati in VIA FARINI,
24 40124 BOLOGNA presso il difensore

INTERVENUTI

Oggetto: divisione

Vista la sentenza emessa in data 21.07.2022 con cui è stato disposto lo scioglimento della comunione relativamente agli immobili meglio indicati nella predetta sentenza;
rilevato che i tentativi di vendita dell'immobile sul libero mercato non hanno sortito esito positivo;
esaminata la documentazione in atti;
sentite le parti;

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;

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 condividenti 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

Visti gli artt. 730 c.c., 786, 790, 569, 570 e s.s. e 591 bis c.p.c.

ORDINA

alla parte attrice di provvedere all'apertura di un conto corrente intestato alla procedura di divisione presso la BPER BANCA, via Venezian n. 5/A, BOLOGNA entro e non oltre 30 giorni dalla ricezione del seguente provvedimento con versamento pari a Euro 2.000,00 e di darne comunicazione alla cancelleria della sezione civile di competenza e all'Ufficio Unico Vendite del Tribunale di Bologna, via Farini n. 1 piano secondo, previo deposito di fotocopia, con timbro dell'istituto bancario, dell'estratto del conto corrente bancario aperto.

INVITA

il CTU **Geom. PIERFEDERICO MARINONI** 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; 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.

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al **notaio Dott. VALERIO AURIEMMA** con studio in Bologna 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 delle Esecuzioni Immobiliari

La vendita avrà luogo all'udienza del giorno **9 MAGGIO 2024 ad ore 11.45** presso la Sala delle Colonne, sita in Tribunale

DISPONE CHE

- 1) Gli immobili saranno sottoposti a vendita coattiva nella consistenza indicata nella perizia del C.T.U. che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta. 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 la stessa perizia.
- 2) Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di **Euro 960.000,00** composto da unità immobiliare su tre livelli con relative pertinenze, così come analiticamente descritta nella perizia del C.T.U. che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.
- 3) Il prezzo di aggiudicazione del bene è comprensivo degli oneri notarili previsti dall'art. 591 bis II co n° 11 c.p.c., dovuti dall'aggiudicatario,
- 4) 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.



Ogni offerente, tranne 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 da aprirsi presso **BPER BANCA, via Venezian n. 5/A BOLOGNA** di una somma pari al 20% del prezzo da lui proposto da imputarsi a cauzione;

- 5) 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;
- 6) 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.**

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%. 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 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.

- 8) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, come previsto dall'art. 490 c.p.c., visto il provvedimento del Presidente della IV Sezione, 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 con pubblicazione sul Portale delle Vendite pubbliche da parte del notaio delegato alla vendita;
 - 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, da effettuarsi a decorrere dal 90° giorno antecedente la data di vendita;
 - d) 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;
 - e) l'inserimento della presente ordinanza, dell'avviso di vendita e della relazione di stima dell'esperto sul sito internet corrispondente allo standard pubblicitario scelto ed alla pubblicazione integrativa della documentazione predetta su www.ivgbologna.it e successivamente a cura dell'istituto vendite giudiziario del Tribunale di Bologna su



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.

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. 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, entro i successivi 90 giorni;
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 Giudice,
3. qualora sia presentata un'unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato da questo giudice, la stessa sarà senz'altro accolta. Ai sensi degli artt. 572 e 573 cpc, **il Delegato potrà rifiutare l'offerta minima o comunque inferiore a quella "base" solo** nel caso di intervenuta modifica della situazione giuridica del bene (consolidamento del diritto reale di godimento, modifica dello strumento urbanistico et similia); **in tutte le altre ipotesi procederà all'aggiudicazione definitiva,**
4. qualora siano presentate più offerte il Delegato inviterà, in ogni caso, tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta che sarà quella determinante per l'aggiudicazione. Nel caso in cui nessuno degli offerenti proponga un'offerta migliorativa rispetto a quella PIU' ALTA già depositata, il Delegato considererà come migliore offerta QUELLA DI VALORE PIU' ELEVATO; in caso di pari valore, QUELLA CHE PRESENTI UN TERMINE DI PAGAMENTO PIU' BREVE; in caso di pari termine, QUELLA CON LA CAUZIONE PIU' ELEVATA; in caso di cauzione di analoga entità, SI PREFERIRA' L'OFFERTA DEPOSITATA PER PRIMA,



5. **immediatamente dopo la vendita, gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno restituiti, previa ricevuta, a coloro che non siano aggiudicatari,**
6. a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
7. 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.;
8. a informare nell'immediato questo Giudice dell'esito negativo della vendita;
9. **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;**
10. effettuato il versamento del prezzo ai sensi degli artt. 585 c.p.c., a predisporre, **entro i successivi 60 giorni**, il decreto di trasferimento, trasmettendolo senza indugio a questo giudice unitamente al fascicolo; al decreto dovrà essere allegato il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, avente validità di un anno dal rilascio, o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il notaio provvederà a richiedere; nel decreto dovrà essere fatta menzione anche della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale. Ai sensi dell'art. 164, disp. 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;
11. 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 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.;
12. 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.

Ritenuta la necessità ai fini delle operazioni connesse alla vendita,

NOMINA

ex art. 68 c.p.c. quale ausiliario l'Avvocato **MARCO LANDUCCI** con studio in Bologna con studio in Bologna, liquidando sin da ora in suo favore, per le prevedibili attività e spese connesse all'incarico qui conferito, fondo spese di Euro 550,00, comprensivo degli accessori di legge da porsi a carico della procedura con emissione di mandato, che provvederà a fornire le informazioni utili ed opportune (sia sull'immobile sia sulla procedura di vendita) agli eventuali interessati all'acquisto nonché a far loro visionare gli immobili oggetto della presente ordinanza, segnalando a questo giudice eventuali comportamenti incompatibili con il regolare e trasparente svolgimento delle operazioni di incanto avvertendo le parti che potrà avvalersi della forza pubblica in caso di loro inottemperanza alle prescrizioni di questo giudice.

DESIGNA

Il Dott. PASQUALE ASTERITI, con studio in Bologna



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

1) **Verificare senza indugio l'effettivo accredito della cauzione e/o del saldo del prezzo sul conto corrente intestato al processo divisionale in tutti i casi di specifica richiesta da parte dell'ufficio di coordinamento notarile presso il Tribunale di Bologna;**

2) **procedere al pagamento diretto delle spese di pubblicita' così come indicate al punto 11 della presente ordinanza previa richiesta/ricezione delle fatture relative alle pubblicazioni.**

3) **Eseguire tutte le disposizioni di pagamento ordinati dal giudice istruttore nel corso della procedura nel caso di capienza sul conto corrente, 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 contabile e una valutazione sul proseguimento delle attività dell'ausiliario;**

4) fissare avanti a sé, entro 120 giorni - dopo aver ricevuto notifica dalla Cancelleria dell'emissione del Decreto di Trasferimento, nonché dei provvedimenti di liquidazione dei compensi e delle spese di procedura - presso la stanza n° 6.62 del Tribunale di Bologna l'udienza con i condividenti per l'approvazione del Progetto di distribuzione;

5) notificare il provvedimento di fissazione dell'udienza, via pec, a tutte le parti costituite;

6) determinare la somma distribuibile ai condividenti, previo accantonamento di un importo tale da garantire il sostenimento delle spese a carico della procedura ancora da sostenere;

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 del progetto di distribuzione, per la verifica dei conteggi, al Giudice e a tutte le parti, le cui osservazioni devono pervenire non oltre il termine che verrà stabilito dall'Esperto Contabile designato. Alle parti che percepiranno somme in sede di distribuzione andrà inviato, anche, l'apposito modulo (Allegato H) in cui dovranno essere indicate tutte le coordinate bancarie per l'esecuzione dei bonifici delle somme spettanti;

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

10) Depositare il progetto di distribuzione 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 divisionale.

13) Nel caso in cui sorgano controversie rimettere gli atti al G.I..

LIQUIDA

Al contabile la somma pari ad € 500,00, da porre a carico solidale delle parti

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 all'avvocato già nominato.

Manda alla cancelleria per gli adempimenti di rito.

Bologna 01.12.2023

Il Giudice
dott. Cinzia Gamberini

