N. R.G. 6262/2026

TRIBUNALE ORDINARIO di BOLOGNA

PRIMA SEZIONE CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 6262/2026

ORDINANZA DI DELEGA

Nella procedura di divisione giudiziale N° 6262/2026 R.G.

[redacted]

Oggi 10.09.2026 ad ore 11.00 dinnanzi al Giudice dott.ssa Arianna D'Addabbo, sono comparsi:

[redacted]

Firmato Da: D'ADDABBO ARIANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 40b63f

IL GIUDICE ISTRUTTORE

rilevato che non è stata contestata la sussistenza del diritto alla divisione;

ritenuto che i beni immobili pignorati per quota indivisa non risultano comodamente divisibili in natura, così come attestato dal perito nell'elaborato depositato nella procedura esecutiva e che nessuno dei comproprietari ne ha chiesto l'attribuzione,

visti gli articoli 785 e 788 c.p.c.,

dichiara

procedersi allo scioglimento della comunione tra [redacted] e relativa agli immobili siti nel Comune di Calderara di Reno (BO) censiti al foglio 37, part. 379 sub 19 e 13 mediante vendita degli stessi.

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 pregiudizievole agli interessi dei creditori ed alla 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,
sentite le parti il cui motivato dissenso non vale a superare gli estremi di criticità organizzativa dell'Ufficio sopra evidenziati;
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. -Raffaele Vannini Notaio iscritto al Collegio del Distretto Notarile di Bologna;
La vendita avrà luogo all'udienza del giorno 26.1.2027 ore 10.15 per:

Lotto Unico prezzo base € 170.000,00

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) 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.
3) 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,

Firmato Da: D'ADDABBO ARIANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 40b63f

via Farini n. 1 piano secondo, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'asta, la ricevuta di effettuato pagamento sul CONTO CORRENTE **n. 106359** aperto presso la BANCA MONTE PASCHI DI SIENA DI BOLOGNA di una somma pari al 20% del prezzo da lui proposto da imputarsi a cauzione. La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare **accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita.** La cauzione verrà ritenuta valida, ove la valuta sarà pervenuta alle ore 12.00 del giorno antecedente alla vendita sul conto corrente del processo;

4) 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;

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 prodotta la visura camerale e i documenti attestanti i poteri conferiti all'offerente se non evincibili dalla visura stessa. In caso di aggiudicazione sarà eventualmente richiesta alla società aggiudicataria la produzione del certificato camerale C.C.I.A.A.

L'offerta irrevocabile d'acquisto dovrà essere depositata in busta chiusa **presso all'Ufficio Unico Vendite del Tribunale di Bologna, via Farini n. 1 sportello B 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%.** 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 laddove non ravvisi elementi certi della possibilità di conseguire un prezzo più alto attraverso nuova vendita, 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.

5) 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 sportello B piano secondo**.

6) nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene (registrazione/trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e cancellazione delle formalità pregiudizievoli/etc.). L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori), comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la

Firmato Da: D'ADDABBO ARIANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 40b63f

perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.;

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

della vendita sarà data pubblica notizia dal professionista delegato mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita, della ordinanza di delega, dell'elaborato peritale, nonché di ulteriori eventuali allegati 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 della Esecuzioni Immobiliari 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.
che si dia corso allo "standard pubblicitario N. 1" nonché; alla pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita, mediante pubblicazione sui quotidiani corrispondenti allo standard pubblicitario suindicato ed alla pubblicazione integrativa della presente ordinanza, dell'avviso di vendita, della perizia, della planimetria catastale e della documentazione fotografica su **www.ivgbologna.it** e successivamente a cura dell'istituto vendite giudiziarie del Tribunale di Bologna su **www.astagiudiziaria.com e www.immobiliare.it** sezione aste, come da provvedimento del presidente della sezione in data 18 ottobre 2022.

Dispone che il Notaio provveda:

1. nel termine di 36 mesi dall'avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico all'espletamento di tutte le operazioni delegate, disponendo che entro un anno dall'emissione dell'ordinanza effettui almeno 3 esperimenti di vendita ai sensi dell'art. 591 bis comma 1 c.p.c. Ai sensi dell'art. 591- bis, comma 14 c.p.c., entro 30 giorni dalla notifica della presente ordinanza provveda, inoltre, a depositare un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte e successivamente, dopo ciascuna vendita, entro e non oltre 7 giorni, un rapporto riepilogativo periodico. I rapporti riepilogativi periodici potranno essere sostituiti, a meno che non vi siano circostanze, fatti straordinari e rilevanti da relazionare dettagliatamente al Giudice, dall'avviso di vendita entro 30 giorni dalla presente ordinanza o dal mero deposito del verbale di asta in ogni altro caso. I rapporti riepilogativi successivi alle udienze di asta, potranno essere sostitutivi dal deposito del verbale dell'udienza, a meno che non vi siano circostanze, fatti straordinari e rilevanti da relazionare dettagliatamente al Giudice,
2. 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;
3. 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.;
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

Firmato Da: D'ADDABBO ARIANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 40b63f

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, ALL'UDIENZA DI VENDITA PROVVEDA

1. all'apertura, - *presso la sala aste dei Notai delegati sita in Bologna, PiazzettaPrendiparte n. 2* - delle buste depositate dagli offerenti;
2. all'esame delle offerte pervenute, della congruità e della tempestività della cauzione prestata, e degli allegati richiesti secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
3. a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
4. alla deliberazione sull'unica offerta ammissibile secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c.;
5. ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente;
6. in presenza di idoneo estratto conto depositato 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.**
7. all'abbattimento automatico del prezzo, in caso di diserzione dell'esperimento di vendita, 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;
8. in ogni caso quando siano stati espletati almeno 9 tentativi di vendita o il bene debba essere posto in vendita ad un valore pari o inferiore a € 10.000,00, o - per gli immobili con valore di prima asta pari o inferiore ad € 50.000,00 – il bene debba essere posto in vendita ad un prezzo inferiore all'80% del valore di prima asta, non procederà alla fissazione di nuova vendita e rimetterà gli atti al Giudice;
9. a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583, anche in presenza di mandato speciale con sottoscrizione autenticata dall'avvocato;
10. 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.;
11. a predisporre, effettuato il versamento del prezzo ai sensi degli artt. 585, entro e non oltre 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. 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;
12. 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

Firmato Da: D'ADDABBO ARIANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 40b63f

comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole cancellabile ex art. 586 c.p.c. con il decreto di trasferimento (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, 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 legge 24 novembre 2000 n° 340 e 591 bis II comma n°5 c.p.c.;

13. successivamente all'aggiudicazione di ciascun lotto, il Notaio delegato, dovrà depositare nel fascicolo della procedura, entro e non oltre 7 giorni lavorativi, il verbale di aggiudicazione, di liquidazione dei compensi e delle spese spettanti per le attività espletate;
14. 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,

CONFERMA

In qualità di custode, l'I.V.G (ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE), nella persona dell'avv. Bracci

ORDINA AL CUSTODE

1) Nei casi di cui all'art. dell'art 560 comma 7 c.p.c. – *immobile occupato da terzi con titolo inopponibile al processo o senza titolo* – e nei casi di cui all'art. 560 comma 9 c.p.c di procedere all'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso – *salvo espresso esonero ex art. 560, comma 10 c.p.c.* - , con oneri ed adempimenti a carico della procedura, entro 120 giorni dall'avvenuto deposito del saldo prezzo (comprensivi del termine di giorni 30 di cui all'art. 560, comma 10 c.p.c.) dando notizia dell'intervenuta liberazione mediante apposita relazione da depositare nel fascicolo della procedura unitamente alla relativa documentazione entro 7 giorni dall'ultima attività.
2) Nei casi di cui all'art. 560 comma n 3. – *immobile occupato dal debitore e dai familiari con lui conviventi*- il provvedimento di rilascio verrà emesso contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento ed attuato – *salvo espresso esonero ex art. 560, comma 10 c.p.c.* - entro 120 giorni dalla data di emissione, (comprensivi del termine di giorni 30 di cui all'art. 560, comma 10 c.p.c.). Il custode è onerato, pertanto, della predisposizione della minuta dell'ordine di liberazione entro 7 giorni dalla comunicazione di avvenuto saldo prezzo, da depositare nel fascicolo telematico sia in formato pdf sia in formato word. Dell'intervenuta liberazione darà notizia mediante apposita relazione da depositare nel fascicolo della procedura unitamente alla relativa documentazione entro 7 giorni dall'ultima attività.

ORDINA ALTRESI AL CUSTODE

A) di vigilare, affinché il debitore e il suo nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne tutelino l'integrità in stato di buona conservazione ex art. 560 comma 4 c.p.c.; in caso di violazione dell'obbligo di tutela dell'integrità materiale e dell'utilità economica del cespite relazionerà al giudice e richiederà ai sensi dell'art. 560 comma 9 c.p.c. l'immediata liberazione depositando altresì la minuta dell'ordine di liberazione nel fascicolo telematico sia in formato pdf sia in formato word.
B) di segnalare al Giudice senza indugio eventuali comportamenti del debitore o di membri del suo nucleo familiare/di terzi occupanti che rendano difficoltosi/più onerosi gli accessi, le visite al bene o comunque ogni circostanza che possa rientrare nelle ipotesi

Firmato Da: D'ADDABBO ARIANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 40b63f

previste dall'art. 560 comma 9 c.p.c., tali da giustificare l'immediata emissione dell'ordine di liberazione procedendo come al punto A;

C) successivamente all'aggiudicazione di ciascun lotto, senza indugio il deposito della nota di liquidazione del compenso e delle spese, *ex* D.M. 80/09.

DESIGNA

Il dott./rag. 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 pubblicità così come in precedenza indicato***
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) 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

IL GIUDICE

Liquida al contabile la somma pari ad € 500,00 da inserire nel progetto di distribuzione

Manda alla cancelleria per gli adempimenti di rito.

Il Giudice Istruttore
Dott.ssa Arianna D'Addabbo

Firmato Da: D'ADDABBO ARIANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 40b63f