N.R.G. 295-2025

TRIBUNALE DI BOLOGNA

III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il giorno 01 Ottobre 2026 alle ore 10.30 avanti al giudice della esecuzione dott.ssa Alessandra Mirabelli

verificata la regolare instaurazione del contraddittorio ed il rispetto degli adempimenti di legge; esaminata la documentazione del procedimento esecutivo, preso atto che non risulta presentata alcuna offerta ammissibile *ex* art. 569 *bis* cpc è chiamata la procedura

promossa contro

[redacted]

sono comparsi:

Per il creditore procedente ANDOR SPV SRL, l'avv. Garrone Flavio oggi sostituito dall'avv. Volpin Francamaria;

Per il creditore intervenuto Comune di Bologna nessuno compare;

Per il debitore esecutato l'avv. Del Sorbo Emilio oggi sostituito dall'avv. Carlotta Camerini;

Per il terzo proprietario [redacted] in Liquidazione nessuno compare;

Lo stimatore Ing. Pezzarini Michele;

Il Custode avv. Andrea Guerra;

Avv. Volpin insiste affinché il custode provveda ad incassare i canoni di locazione.

L'avv. Guerra rappresenta che la mensilità di Settembre dovrebbe essere stata pagata da entrambi i conduttori, mentre per luglio e agosto la [redacted] ha proposto il pagamento mensile in quattro rate, proposta che dovrebbe valere anche per l'altro conduttore.

L'Avv. Camerini fa presente che erano in corso trattative tra le parti che avrebbero dovuto portare a una richiesta di sospensione concordata per consentire un adempimento spontanea e rateale, soluzione che è stata respinta senza motivazioni nella giornata di ieri. Chiede un rinvio consentire al dominus di valutare un'eventuale richiesta di conversione del pignoramento, soluzione che sarebbe preclusa se oggi venisse fissata la vendita; fa presente che il debito verso il Comune di Bologna è stato rateizzato con

Firmato Da: ALESSANDRA MIRABELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 32d48396826c22c200c04ed82e709a4d

rate mensili di € 1.400,00 come da documentazione che esibisce e si riserva di depositare se autorizzata da Giudice.

L'Avv. Volpin si oppone alla richiesta di rinvio e contesta l'esistenza di accordi precedenti sul rinvio e chiede la vendita del bene pignorato. Non si oppone alla rateizzazione.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

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

liquida

lo stimatore con riferimento al Lotto 1 nella misura di € 730,92 come acconto per onorari, € 320,00per spese Tecniche, € 157,63 per APE; € 23,80 per spese esenti, ed € 259,60 per spese soggette ad Iva; oltre accessori di legge, con riferimento al Lotto 2 d di € 749,04 come acconto per onorari, € 320,00 per spese Tecniche, € 157,63 per APE; € 22,90 per spese esenti, ed € 4,80 per spese soggette ad Iva; oltre accessori di legge, a porsi a carico del procedente, secondo il criterio generale di anticipazione, riservando il saldo alla emissione del decreto di trasferimento, invitando sin da ora lo stimatore ad essere presente alle prossime 'udienze' della procedura, salva espressa dispensa.

Conferma i provvedimenti già emessi ai sensi dell'art. 559 comma 3 cpc sulla custodia giudiziaria,

visto l'art. 560 comma 9 c.p.c.

dato atto dell'assenza del debitore, al quale si comunica che dovrà rendere disponibile al custode giudiziario l'immobile oggetto di vendita, per almeno 2 giorni a settimana, in orari che contemperino le esigenze di una fruibile visita dell'immobile e le esigenze ordinarie e lavorative del debitore. Si avvisa fin d'ora il debitore ed il suo nucleo familiare o l'occupante che la mancata collaborazione e/o la violazione degli accordi relativi alla visita dell'immobile nonché la violazione degli obblighi relativi alla corretta conservazione e manutenzione del bene, comporterà l'emissione di un provvedimento immediato di rilascio ai sensi dell'art. 560 comma 9 cpc.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

vista la relazione dello stimatore e del custode giudiziario avuto riguardo alla natura non abitativa/destinazione catastale dell'immobile, all'attuale stato di occupazione "Lotti condotti in locazione con contratti opponibili alla procedura esecutiva fino al 01.01.2035 per [redacted]; mentre quello con [redacted] fino al 31.08.2037"; autorizza il pagamento dei canoni di locazione arretyrati e al cuistode a relazionere in caso di persistente moroosità a depositare instanza all'autorizzazione alla convalida di sfratto.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

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

Firmato Da: ALESSANDRA MIRABELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 32d48396826c22c200c04ed82e709a4d

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

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al notaio Marco Orlandoni iscritto nell'elenco dei professionisti delegati alle operazioni vendita di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c. il quale provvederà secondo le istruzioni di questo ufficio depositate in separato documento presso la Cancelleria

La vendita avrà luogo all'udienza del giorno 21 Gennaio 2027 per:

Lotto 1 alle ore 10.00 prezzo base € 365,000,00

Lotto 2 alle ore 10.15 prezzo base € 410.000,00

Tenuto conto del valore dei beni e dell'importo dei crediti dei creditori oggi intervenuti, si dispone che i creditori depositino, in vista della vendita, nota di precisazione del credito comprensiva della spese di esecuzione di cui il Notaio dovrà tenere conto aoi fini dell'applicazione dell'art. 504 c.p.c., avendo cura, in caso di offerte per entrambi i lotti, di iniziare dalla vendita del lotto che consenta il soddisfacimento dei crediti e delle spese di procedura con minor danno per l'esecutato, tenendo, altresì, conto dei canoni nel frattempo acquisiti il cui ammontare il custode fornirà tempestivo aggiornamento.

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) 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

Firmato Da: ALESSANDRA MIRABELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 32d483968826c22c200c04ed82e709a4d

€ 10.000,00 per tutti gli immobili valutati oltre i 650.000,00
o per multipli di € 1.000,00;

3) 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 sportello B, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'asta, la ricevuta di effettuato pagamento **sul conto corrente bancario intestato alla procedura** di una somma pari al 20% del prezzo da lui proposto da imputarsi a cauzione, ovvero nella diversa misura stabilità con provvedimento del GE. 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 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.**

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 L'Ufficio Unico Vendite sito presso il Tribunale di Bologna, Via Farini n. 1 sportello B; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento di cui al precedente punto 3.

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 e lo stimatore 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

Firmato Da: ALESSANDRA MIRABELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 32d48396826c22c200c04ed82e709a4d

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 gg. dall'aggiudicazione, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel CONTO CORRENTE BANCARIO sopraindicato o su altro conto corrente che sarà comunicato successivamente dagli organi della procedura e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso L'Ufficio Unico Vendite, sito in via Farini n. 1, sportello B nei locali del Tribunale di Bologna;

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 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

Firmato Da: ALESSANDRA MIRABELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 32d4839682622c200c04ed82e709a4d

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 delegato 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 G.E, 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 G.E.
2. 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;
3. 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;
4. 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 procedente 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;
5. 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;

Firmato Da: ALESSANDRA MIPABELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 32d4839682 6c22c200c04ed82e709a4d

DISPONE CHE IL NOTAIO, ALL'UDIENZA DI VENDITA PROVVEDA

1. all'apertura, - *presso la sala aste dei Notai delegati sita in Bologna, Piazzetta Prendiparte 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. 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;
7. 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.**
8. 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;
9. 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 GE;
10. a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583, anche in presenza di mandato speciale con sottoscrizione autenticata dall'avvocato;

Firmato Da: ALESSANDRA MIRABELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 32d483968626c22c200c04ed82e709a4d

11. 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.;

12. 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;

13. 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 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.;

14. 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;

15. 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 AL CUSTODE

Firmato Da: ALESSANDRA MIRABELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 32d4839682622c200c04ed82e709a4d

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 G.E. 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 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

Firmato Da: ALESSANDRA MIRABELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 32d4839682c22c200c04ed82e709a4d

Il dott. Pietro Stefanetti con studio in Bologna iscritto nell'elenco dei delegati contabili di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c. per la verifica dei crediti, **autorizzandolo sin da ora ad operare sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva**, con incarico di:

1) Verificare senza ritardo l'effettivo accredito della cauzione e/o del saldo del prezzo sul conto corrente intestato all'esecuzione in tutti i casi di specifica richiesta da parte del notaio delegato;

2) procedere all'immediato pagamento diretto delle spese di pubblicità così come sopra indicate, previa richiesta/ricezione delle fatture da parte dei gestori della pubblicità;

3) eseguire tutte le disposizioni di pagamento ordinati dal G.E. nel corso della procedura nel caso di capienza sul conto corrente;

4) dare immediata comunicazione al creditore procedente dell'incapienza del conto corrente rispetto alle successive incombenze pubblicitarie richiedendo il versamento di un ulteriore fondo spese nel termine di 15 giorni, notiziando immediatamente il giudice in caso di inottemperanza;

5) provvedere immediatamente dopo la comunicazione di esatta determinazione del notaio delegato al versamento spese necessarie alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e darne comunicazione 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 decreto di trasferimento e determinerà una riduzione del compenso e una valutazione sul proseguimento delle attività dell'ausiliario;

Immediatamente dopo aver ricevuto dalla cancelleria il verbale di aggiudicazione di ciascun lotto il delegato contabile dovrà:

1) richiedere ai creditori la loro nota di precisazione del credito, assegnando a tal fine il termine di 60 giorni per l'incombente e quindi, depositare istanza di liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione;

2) verificare l'avvenuta liquidazione dei compensi degli altri ausiliari, ossia del Notaio delegato e del Custode Giudiziario, con specifica richiesta delle probabili spese e/o compensi pre-deducibili ancora non determinabili per gli opportuni accantonamenti;

3) contattare, entro 15 giorni dalla ricezione del verbale di aggiudicazione dell'immobile, l'amministratore di condominio affinché gli comunichi i conteggi relativi alle spese ordinarie maturate nell'anno in corso e quelle risultanti dall'eventuale bilancio preventivo per gli accantonamenti di rito. Infatti le *spese condominiali ordinarie, ex art. 63, comma 4 disp. att. c.p.c. afferenti alla sola conservazione dell'immobile e delle sue parti comuni, saranno poi calcolate e poste in*

Firmato Da: ALESSANDRA MIRABELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 32c48396925c22c200c04ed82e709a4d

prededuzione avuto riguardo a quelle maturate nell'anno di gestione di emissione del decreto di trasferimento o dell'immissione in possesso/consegna dell'immobile se antecedente al decreto di trasferimento e quelle dell'anno di gestione antecedente;

Successivamente e senza indugio:

1) provvedere ex art. 596, comma 1 c.p.c., entro 40 giorni dalla data di versamento del saldo del prezzo, a formare e trasmettere al Giudice un progetto di distribuzione, anche parziale, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, tenendo conto degli onorari già liquidati dal giudice dell'esecuzione ai suoi ausiliari. Il riparto parziale, laddove vi siano più lotti in vendita, non potrà superare il novanta percento delle somme da ripartire;
2) dopo l'esame del progetto di distribuzione da parte del G.E., apportate le eventuali variazioni ed effettuato il deposito entro 20 giorni dal Giudice nel fascicolo del processo, il delegato contabile lo comunica a mezzo pec alle parti, assegnando un termine di 15 giorni per eventuali osservazioni;
3) fissare entro 30 giorni dalla scadenza del termine di 15 giorni per eventuali osservazioni, di cui al punto n. 2) innanzi a sé, presso la stanza n. 6.62 del Tribunale di Bologna l'udienza per l'approvazione del riparto;
4) 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.**
5) Nel caso in cui non dovessero sorgere osservazioni al piano di riparto o nel caso le contestazioni vengano risolte in sede di udienza, il delegato contabile approva il piano di riparto, tenendo presente che ai sensi dell'art. 597 c.pc. la mancata comparizione vale quale approvazione del progetto di distribuzione, redigendo apposito verbale e dandone esecuzione;
6) 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.
7) Il delegato contabile,– ex art. 598, comma 2 c.p.c.-, **senza indugio** provvederà all'emissione dei bonifici e successivamente ad operazioni concluse alla **chiusura del conto corrente intestato alla procedura**, depositando telematicamente nel fascicolo del processo le quietanze bancarie attestanti gli avvenuti pagamenti, unitamente alle relative fatture, ricevute e documentazioni accessorie con valore di rapporto riepilogativo finale ex art. 591- *bis*, comma 14 c.p.c. in caso di

Firmato Da: ALESSANDRA MIRABELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 32d4839682622c200c04ed82e709a4d

riparto finale dichiarare a verbale esaurita la procedura esecutiva, nonché in formato analogico presso la Cancelleria delle esecuzioni gli originali della predetta documentazione contabile.

8) I pagamenti sopra indicati saranno effettuati previa consegna all'esperto contabile dell'apposito modello H, in cui saranno indicate le coordinate bancarie del creditore per l'esecuzione del pagamento. Il modulo sarà sottoscritto personalmente dalle parti con l'autentica di firma da parte dell'Avvocato.

Il Giudice dell'Esecuzione

Alessandra Mirabelli

Firmato Da: ALESSANDRA MIRABELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 32d48396826c22c200c04ed82e709a4d