N. R.G. 255/2022

TRIBUNALE DI BOLOGNA

III SEZIONE CIVILE

Il giorno 08.10.2026 alle ore 10.00 avanti al giudice della esecuzione dott.ssa Alessandra Mirabelli è chiamata la procedura promossa contro

[redacted]

sono comparsi:

Per il creditore procedente l'avv. Michele Fontana, oggi sostituito dall'avv. Valentina Bartolomei la quale chiede un differimento pendenti trattative

Per il creditore intervenuto ADER la dott.ssa Nicoletti Antonella la quale si rimette a giustizia

Per il creditore intervenuto Adami Lami Caterina, l'avv. Bernardino Sirca e l'avv. Silvia Sirca oggi sost. dall'avv. Corrado De Trizio il quale chiede di proseguire con la vendita

Per il debitore esecutato l'avv. Domenico Tropeano in sost. avv. Marco Serino il quale si associa alla richiesta di rinvio e nel merito contesta la relazione di stima in quanto avrebbe dovuto decurtare dall'originaria valutazione del bene il costo delle regolarizzazioni e quindi sottratte la somma di euro 25.000 al valore iniziale di euro 395.000; il CTU ha acquisito la convenzione del 1998 ma non ha riferito in ordina a eventuali vincoli o servitù sul bene pignorato, ciò al fine di dare la giusta pubblicità per gli offerenti;

Il Custode, avv. Ravenna Giovanni;

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Ritenuto che non possa essere concesso differimento e che la relazione di stima integrativa abbia approfondito, proprio su richiesta dei debitori, gli aspetti che avrebbero portato, come in

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

effetti risulta, a una rivalutazione del valore del bene; che tutti gli altri rilievi oggi formulati, oltre che tardivi, risultano generici e dilatori;

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

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

sentito il debitore 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 che la mancata collaborazione e/o la violazione degli accordi relativi alla visita dell'immobile comporterà l'emissione di un provvedimento immediato di rilascio ai sensi dell'art. 560 comma VI cpc;.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

vista la relazione del ctu e custode giudiziario avuto riguardo alla natura/destinazione catastale dell'immobile, all'attuale stato di occupazione autorizza la continuazione nell'occupazione dell'immobile da parte del debitore e del suo nucleo familiare fino all'emissione del decreto di trasferimento;

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

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

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 creditori 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

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

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al Notaio dott.ssa Ilaria Montanari iscritta 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.

La vendita avrà luogo all'udienza del giorno 2 Febbraio 2027

Per il lotto unico alle ore 10.00

Presso la Sala di udienza appositamente indicata nell'avviso di vendita

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", nonché con la relazione integrativa del 20/4/2026

2) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di € 500.000,00**

Dispone altresì che il prezzo di aggiudicazione del bene sia comprensivo degli oneri notarili previsti dall'art. 591 bis II cò 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

o per multipli di € 1.000,00

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 sportello B, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'asta, la ricevuta di

Firmato Da: ALESSANDRA MIRABELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 32d4839662 6c22c200c04ed82e709a4d

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.**

- 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 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 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; 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

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

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.

6) 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, sportello B nei locali del Tribunale di Bologna.

7) 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

8) 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 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 giudiziario 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.

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

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, 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;

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 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;

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 ,

tenuto conto del principio di " Effettività della Vendita" in sede endoesecutiva

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

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

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, 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;

2. il delegato dovrà segnalare al giudice, mediante la verbalizzazione, l'eventuale assenza del custode in udienza e il deposito, da parte dello stesso, di un estratto del conto corrente della procedura aggiornato ad 1 ora antecedente alla gara da cui siano evincibili le offerte depositate;

3. in presenza di idoneo estratto conto depositato dal custode 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;** in mancanza di tale estratto, saranno ammessi tutti gli offerenti, ad eccezione di quelli, le cui offerte, siano palesemente in contrasto con le disposizioni del codice di rito o della presente ordinanza;

4. 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

5. a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583, anche in presenza di mandato speciale con sottoscrizione autenticata dall'avvocato;

6. 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.;

Firmato Da: ALESSANDRA MIRABELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 32d48396826c22c200c04ed62e709a4d

7. a informare nell'immediato questo Giudice dell'esito negativo della vendita;

8. a predisporre, effettuato il versamento del prezzo ai sensi degli artt. 585 il decreto di trasferimento, in cui dovrà essere inserita apposito ordine per la liberazione dell'immobile, se non emesso in precedenza, 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;

9. 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 lex 24 novembre 2000 N° 340 e 591 bis II co N°5 c.p.c.;

10. 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 altresì al custode

Il deposito dell'istanza di liquidazione dei compensi, unitamente alla richiesta di liquidazione di tutte le spese anticipate nel corso della procedura, adeguatamente documentate, alla conclusione di tutte le attività custodiali. L'istanza dovrà essere

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

depositata entro il termine assegnato dall'esperto contabile per la formazione del progetto di distribuzione ai sensi dell'art. 596 c.p.c.

RILEVATO

Che la procedura esecutiva immobiliare deve essere improntata a criteri di efficienza e rapidità per il maggior soddisfacimento delle ragioni creditorie attraverso il conseguimento di un congruo prezzo di aggiudicazione;

Che la vendita forzata al fine del raggiungimento del giusto prezzo di aggiudicazione (da intendersi come prezzo migliore che il mercato offre in regime di massima ampiezza della platea dei concorrenti) necessita di alcuni meccanismi processuali che garantiscano efficienza e competitività del sistema delle vendite giudiziarie;

Che l'attuazione del provvedimento di liberazione con oneri a carico della procedura è senz'altro da annoverarsi fra gli strumenti essenziali del processo per garantire il corretto svolgimento delle vendite giudiziarie – *nel processo esecutivo immobiliare* – determinando nel tempo una maggiore partecipazione alle udienze di vendita con il conseguente notevole incremento del prezzo di aggiudicazione rispetto all'iniziale prezzo base di asta, come evincibile dai dati statistici del Tribunale di Bologna anche nell'ottica della maggiore tutela del patrimonio del debitore esecutato a conseguire dalla vendita il massimo effetto esdebitatorio possibile;

Che pertanto appare opportuno nel più generale potere di direzione e controllo del processo esecutivo indicare ulteriori specificazioni operative al custode giudiziario ed ai soggetti interessati all'acquisto in tema di liberazione dell'immobile aggiudicato in ossequio alle disposizione legislative di modifica dell'art. **560 c.p.c. introdotte dall'art. 4 della legge n. 12/2019 e dall'art. 18-quater della legge n. 8/2020 di conversione in legge del D.L. 162/2019 come sotto meglio indicate**;

- l' attuazione dell'ordine di liberazione, sia esso emesso in data antecedente alla vendita e non attuato alla data di aggiudicazione dell'immobile sia esso incorporato nel decreto di trasferimento, **sarà attuato dal custode giudiziario solo ed esclusivamente su specifica richiesta dall'aggiudicatario/assegnatario**, secondo le indicazioni normative di cui all'art. 560 comma VI c.p.c. così come riformulato dall'art. 18-quater della legge 8/2020. Pertanto entro giorni 120 (centoventi) dall'istanza predetta se l'ordine di liberazione risulta già emesso alla data di vendita oppure se non precedentemente

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

emesso entro giorni 120 (centoventi) dalla data di emissione del decreto di trasferimento, fatti salvi ulteriori giorni 30 (trenta) se nell'immobile risultassero ricoverati beni mobili che non debbono essere consegnati ai sensi dell'art. 560 comma VI terzo periodo c.p.c.. L'attuazione effettuata dal custode sarà compiuta senza alcun onere per l'aggiudicatario/assegnatario richiedente con spese a carico del processo in pre-deduzione sul ricavato della vendita;

- l' aggiudicatario/assegnatario **a pena di decadenza dal diritto di richiedere l'attuazione dell'ordine di liberazione con oneri a carico della procedura** dovrà rivolgere al custode giudiziario la relativa richiesta "istanza di liberazione immobile"– *con apposito modulo L.1* –dalla data di deposito della documentazione attestante l'avvenuto saldo prezzo alla data di emissione del decreto di trasferimento. La relativa istanza dovrà essere depositata dall'aggiudicatario/assegnatario presso L'Ufficio Unico Vendite, sito in via Farini n. 1, nei locali del Tribunale di Bologna tassativamente nel periodo temporale sopra meglio specificato. L'ufficio Unico Vendite comunicherà al custode l'avvenuto deposito dell'istanza di liberazione tramite invio a mezzo e mail del modello sottoscritto dal richiedente. Successivamente all' emissione dell'atto traslativo ai sensi dell' art. 560 comma VI c.p.c., l'aggiudicatario/assegnatario è decaduto dalla facoltà di richiedere la liberazione dell'immobile con adempimenti a carico del processo, rimanendo salva l'esecuzione in forma specifica del decreto di trasferimento con oneri ed adempimenti ad esclusivo carico di parte aggiudicataria/assegnataria.

DESIGNA

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

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

2) *procedere al pagamento diretto delle spese di pubblicita' così come indicate al punto 8 della presente ordinanza previa richiesta/ricezione delle fatture relative alle pubblicazioni.*

3) *Eseguire tutte le disposizioni di pagamento ordinati dal G.E. nel corso della procedura nel caso di capienza sul libretto, 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 custode e una valutazione sul proseguimento delle attività dell'ausiliario;*

4) *Lo stesso delegato dovrà contattare, successivamente al decreto di trasferimento, l'amministratore del condominio affinché nel termine di 15 giorni gli comunichi, i conteggi relativi alle spese ordinarie maturate nell'anno solare in corso ed in quello precedente l'emissione del provvedimento alienativo per la verifica e la successiva imputazione nel piano di riparto fra le spese prededucibili, che a suo volta trasmetterà all'esperto contabile.*

5) *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.

6) *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*

7) *Notificare il provvedimento di fissazione dell'udienza, via pec, a tutti i creditori e al debitore costituito,*

8) 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

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

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.

9) 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;

10) Inviare via e-mail il file della bozza di programma di graduazione e riparto, per la verifica dei conteggi, a tutti i creditori intervenuti, lei cui osservazioni devono pervenire non oltre il termine che verrà stabilito dall'Esperto Contabile designato. Ai creditori che percepiranno somme in sede di distribuzione andrà inviato, anche, l'apposito modulo (Allegato H) in cui dovranno essere indicate tutte le coordinate bancarie del creditore per l'esecuzione dei bonifici delle somme spettanti.

11) Invitare i creditori 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, con l'avvertenza che il mancato rispetto di tali formalità comporterà il ritardo nel pagamento delle somme spettanti a TUTTI i creditori precisando che il Conto Corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore.

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

12) Depositare piano di graduazione e riparto 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.

13) In sede di udienza redigere il verbale di approvazione del progetto di distribuzione e depositarlo telematicamente entro 3 giorni dall'udienza

14) 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

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

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.

15) 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.

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Alessandra Mirabelli

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