



TRIBUNALE DI BOLOGNA
IV SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ORDINANZA DI VENDITA

Nella procedura esecutiva N° 483/09 R.G.E.

Promossa da: **Omissis**

Contro **Omissis**

Il giorno **03/05/10** ad ore **11,55**

avanti a noi Giudice dell'Esecuzione Dott. Marco D'Orazi

sono comparsi: Omissis

I creditori, al fine di garantire una adeguata ed utile amministrazione e gestione dell'immobile compendio della procedura in epigrafe e nell'ottica di una migliore spendibilità commerciale dello stesso, in prospettiva del raggiungimento di un prezzo di aggiudicazione più vicino possibile a quello reale di commercio, chiedono procedersi alla sostituzione del debitore esecutato nella custodia dei beni pignorati,

Il Giudice dell'Esecuzione

Visti ed applicati gli artt. 559 e 560 c.p.c;

sentito il debitore/dato atto dell'assenza del debitore;

Sostituisce il debitore esecutato nella custodia

Nominando a tal fine lo stesso C.T.U. oggi presente in udienza: **Arch. Mario Chiavelli** con studio in **Bologna**

Il custode nominato dovrà provvedere alla rendicontazione trimestrale così come previsto dall'art. 593 c.p.c. in ordine alla amministrazione e conservazione del bene rispettando le seguenti disposizioni:

- il custode provvederà a verificare l'occupazione dell'immobile da parte del debitore esecutato e della sua famiglia ai fini dell'adozione e/o diniego di ogni più opportuno provvedimento autorizzativo ex art. 560 c.p.c.
- il custode dovrà provvedere alla conservazione materiale dei beni immobili pignorati secondo i dettami del buon padre di famiglia (art. 67., 2° co c.p.c.), verificandone lo stato di manutenzione sia all'atto della sua nomina, sia successivamente con accessi in loco, curando che non ne venga lesa la integrità materiale, promuovendo se del caso i provvedimenti giudiziari necessari alla conservazione della cosa, previa autorizzazione del Giudice;
- il custode provvederà all'amministrazione dei beni medesimi qualora gli stessi siano a reddito, provvedendo alla loro gestione oculata secondo le regole della corretta amministrazione, verificando in primo luogo la opponibilità dei contratti in essere ovvero richiedendo a questo Giudice le debite autorizzazioni sia per la stipula di nuovi contratti di locazione (di immobili) e/o conduzione (di fondi) sia per il loro "straordinario" rinnovo;
- il custode dovrà provvedere all'incasso dei canoni e/o rendite rinvenienti dai beni, mediante sollecito deposito delle somme sul libretto intestato alla procedura esecutiva;
- dovrà segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;

- dovrà segnalare ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, 3° comma c.c
- qualora taluno degli immobili sia in condominio, darà immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile; parteciperà alle assemblee condominiali eventualmente convocate;

NEL CASO IN CUI VENGA DISPOSTA LA VENDITA

- provvederà ad accompagnare tutti gli interessati che lo richiedano a visitare l'immobile pignorato predisponendo un calendario di accessi che abbiano una cadenza settimanale nel mese antecedente alla vendita;
- fornirà ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene;
- si renderà disponibile alla consegna di copia della relazione peritale agli interessati;
- si renderà disponibile, ove richiesto, a prestare il necessario aiuto per la compilazione dei moduli di partecipazione alle vendite da consegnare in ogni caso agli interessati;

Il Giudice dell'Esecuzione

Dà mandato al custode

IN OGNI CASO

- di segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore ad abitare nell'immobile e renda necessario la liberazione dello stesso;
- di intervenire alle udienze fissate dal giudice dell'esecuzione;
- **di segnalare al giudice dell'esecuzione l'avvenuta aggiudicazione definitiva ai fini dell'immediata emissione del provvedimento di liberazione costituente titolo esecutivo per il rilascio;**
- di provvedere anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento ad eseguire il provvedimento di liberazione dell'immobile, salva una eventuale esenzione da parte dell'assegnatario o dell'aggiudicatario

Il Giudice dell'esecuzione si riserva ogni altro e più opportuno provvedimento in relazione a specifiche esigenze della custodia, **autorizzando fin d'ora il custode ad avvalersi dell'assistenza della forza pubblica al fine di assicurare il rispetto dell'efficacia immediatamente esecutiva del provvedimento di nomina,**

ORDINA

Al debitore esecutato di rendere ostensibile l'immobile al CUSTODE nominato **abilitato da questo giudice ex art. 68 c.p.c. a richiedere in via di assoluta urgenza l'ausilio della Forza Pubblica in ogni ipotesi di diniego,**

Il giudice dell'esecuzione

Rilevato che il disposto di cui all'art. 569 3° co. nella parte in cui prevede la fissazione dell'udienza per la deliberazione sull'offerta al giorno successivo alla scadenza per la presentazione delle offerte, v'è inteso come giorno "utile" alla luce della necessità di rispettare le esigenze organizzative dell'ufficio esecuzioni immobiliari di questo Tribunale e dell'ufficio di coordinamento per le procedure delegate ai notai nonché delle previsioni tabellari del giudice delegante;

Rilevato che dalle statistiche acquisite nei primi due anni di applicazione della riforma delle esecuzioni immobiliari si è constatato che soltanto in rarissimi casi si è provveduto all'aggiudicazione dell'immobile al secondo esperimento di vendita con incanto; ritenuto che la fissazione della vendita con incanto ad un'udienza successiva e diversa da quella senza incanto ha comportato un dispendio di attività processuali e di oneri economici, inutili al perseguimento dell'obiettivo di efficienza e rapidità di monetizzazione dei diritti azionati esecutivamente, in palese contrasto con i dichiarati obiettivi della riforma;

DISPONE

Che la vendita con incanto, di cui all'art. 569 III co. C.p.c. , allo stesso prezzo fissato per la vendita senza incanto, si tenga immediatamente dopo e nello stesso luogo solo per i lotti per quali non siano pervenute offerte di partecipazione alla vendita senza incanto.

La vendita avrà luogo all'udienza del giorno **27/10/10**

Per il lotto unico alle ore **12,15** per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il lotto unico alle ore **12,25** per quanto attiene alla vendita con incanto.

nei locali del Tribunale di Bologna, via Garibaldi N° 6;

In tutti i casi previsti dall'art. 569 III co. c.p.c. oltre che in caso di diserzione del primo esperimento di vendita, il secondo esperimento si avrà con le modalità dell'**incanto**.

- 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".
- 2) Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di € **35.000,00**
Dispone altresì che il prezzo di aggiudicazione del bene sia comprensivo degli oneri notarili previsti dall'art. 591 bis II co n° 5 c.p.c., dovuti dall'aggiudicatario.
- 3) 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.
- 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 del Tribunale di Bologna, Via Garibaldi, n. 6, unitamente

all'istanza in bollo di partecipazione all'asta, la ricevuta di effettuato pagamento sul LIBRETTO BANCARIO N° **1251701** presso la Banca **Popolare dell'Emilia Romagna, Via Venezian, 5/A - Bologna** di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto da imputarsi a cauzione;

- 5) È consentita, inoltre, una ulteriore forma di partecipazione alla gara, così come previsto dall'art. 173 quinquies delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, provvedendo, cioè, **all'accredito**, della cauzione a mezzo di bonifico bancario sul libretto bancario intestato alla procedura almeno 5 giorni prima del termine fissato al punto 4 ed attraverso l'invio a mezzo fax al Numero telefonico 051/6448248 della domanda di partecipazione, conforme alla normativa sul bollo, e di un documento bancario attestante l'avvenuta effettuazione del bonifico bancario sul libretto. La verifica da parte dell'ufficio del mancato accredito nei termini appena indicati sarà motivo di dichiarazione di inefficacia dell'offerta e quindi di esclusione dalla gara.
- 6) **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.**
- 7) La domanda di partecipazione dovrà riportare, sia in caso di vendita senza incanto sia in caso di successiva vendita con incanto:
- ◆ 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.

In caso di vendita senza incanto l'offerta irrevocabile d'acquisto dovrà essere depositata in busta chiusa presso l'Ufficio Unico Vendite del Tribunale di Bologna, Via Garibaldi, n. 6; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento di cui al precedente punto 4.

In caso di vendita con incanto la domanda non dovrà essere depositata in busta chiusa.

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.

- 8) Nel caso di vendita con incanto e ad incanto avvenuto, potranno essere presentate in cancelleria offerte di acquisto entro il termine di 10 giorni, ma non saranno efficaci se il prezzo offerto non sarà di almeno 1/5 superiore a quello raggiunto in sede di incanto (art. 584

c.p.c.) e se l'offerta non sarà accompagnata dal deposito di una somma pari al 20% del prezzo base d'asta. Le domande di partecipazione all'udienza di vendita in aumento dovranno essere depositate con le stesse modalità prevista per le vendite senza incanto ex art 571 c.p.c.

- 9) Relativamente alla **vendita senza incanto** l'aggiudicatario, nel termine di 120 gg. dall'aggiudicazione, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel LIBRETTO BANCARIO sopraindicato e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso L'Ufficio Unico Vendite del Tribunale di Bologna, Via Garibaldi, n. 6, nei locali del Tribunale di Bologna. Per quanto attiene alla **vendita con incanto** il termine suindicato è ridotto a 60 giorni così come indicato dall'art. 576 c.p.c.

Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso ed in particolare alla sua registrazione, trascrizione e volturazione.

- 10) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, come previsto dall'art. 490 c.p.c., dispone:
- a) che sia predisposto l'avviso di vendita per estratto della presente ordinanza, previsto dall'art. 570 c.p.c. – con AFFISSIONE per 3 giorni continui nell'albo dell'ufficio giudiziario del Tribunale di Bologna davanti al quale si svolge il procedimento esecutivo.
 - b) l'inserimento della presente ordinanza, dell'avviso di vendita e della relazione di stima dell'esperto sul sito internet www.astebologna.it.
 - c) sia dato corso alla pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita mediante pubblicazione su quotidiani d'informazione e altri giornali COME DA STANDARD DELL'UFFICIO che si allega alla presente ordinanza di vendita e delega, o altri da concordarsi con il Giudice.

Ordina

al custode di depositare, presso la cancelleria dell'ufficio Esecuzioni Immobiliari entro e non oltre 10 giorni prima l'udienza di vendita dei lotti oggetto della procedura in epigrafe, il rendiconto delle attività custodiali sin allora svolte per la procedura affinché le parti possano averne conoscenza; in assenza di osservazioni, in udienza la relazione depositata si riterrà approvata.

La liquidazione dei compensi dovuti per l'attività custodiale sarà subordinata all'emissione del decreto di trasferimento, dell'ultimo lotto sottoposto ad incanto, per quanto attiene all'attività ante-vendita e all'approvazione del piano di riparto per quanto riguarda le attività successive all'incanto stesso;

in particolari ipotesi eccezionali, previa apposita istanza del C.T.U. motivata dalla complessità ed onerosità dell'incarico sin allora svolto, sarà consentita la liquidazione di acconti sulle attività di custodia o sulle spese sostenute, depositando la relativa istanza 10 giorni prima dell'udienza di vendita del lotto di riferimento.

Dispone altresì

che la cancelleria o, in caso di delega alla redazione del solo decreto di trasferimento, il notaio delegato provveda a comunicare al nominato esperto contabile l'avvenuta conclusione delle attività alienative;

Il Giudice dell'esecuzione

ritenuta la necessità di procedere al computo delle somme distribuibili ai creditori sulla base dell'esatto conteggio degli interessi maturati per i crediti insinuati, in relazione alle spese di procedura sostenute e ancora da sostenere, a tal fine avvalendosi di un esperto contabile;

visto l'art. 591 bis c.p.c. , nell'ottica dell'ottimizzazione delle specificità professionali delle singole categorie suscettibili di delega indicate nella predetta norma

DESIGNA

La Dott.ssa Enrica Piacquaddio, con studio in **Bologna - Via Galliera, 4**, quale esperto per la verifica contabile dei crediti con incarico di:

- 1) invitare tutti i creditori, qualora non lo avessero già fatto, al deposito in Cancelleria delle note spese ed i conteggi aggiornati dei crediti con l'indicazione delle rispettive ragioni di prelazione, entro il termine di 30 giorni. Detta data dovrà essere ricompresa nel termine massimo di 30 giorni **dalla comunicazione** della cessazione delle attività delegate ai notai effettuato dall'Ufficio di Coordinamento per le procedure esecutive delegate ai notai;
- 2) Controllare tutte le spese di procedura sostenute e rilevare quelle ancora da sostenere;
- 3) 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;
- 4) Richiedere all'Ufficio Anagrafe del Comune, se necessario, il certificato di residenza del debitore esecutato;

- 5) 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;
- 6) Inviare via e-mail il file della bozza di programma di graduazione e riparto, per la verifica dei conteggi, a tutti i creditori intervenuti, le cui osservazioni devono pervenire non oltre i 10 giorni antecedenti il deposito del piano di riparto. 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'invio telematico delle somme spettanti.
- 7) Invitare i creditori che percepiranno somme in base al piano di riparto alla restituzione 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 al singolo creditore;
- 8) Depositare piano di graduazione e riparto entro 60 giorni dallo spirare del termine di cui al punto 1, determinando altresì, ove concretamente possibile, i criteri di assegnazione di ogni residuo importo, una volta assolti gli oneri di cancelleria e i tributi di legge

Manda alla cancelleria per gli adempimenti di rito.

Il Cancelliere

Rosalia Perricone

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Marco D'Orazi