



**VADEMECUM**  
**ESPERTO CONTABILE**  
**Adempimenti Esperto Contabile 1.1**

Quaderno n. 3

a cura della

*Commissione di Studio Esecuzioni Mobiliari e Immobiliari*  
*Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Bologna*



**VADEMECUM**  
**ESPERTO CONTABILE**  
**Adempimenti Esperto Contabile 1.1**

Quaderno n. 3

a cura della

*Commissione di Studio Esecuzioni Mobiliari e Immobiliari*  
*Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Bologna*

**I Quaderni ODCEC di Bologna**

**Commissione di Studio Ordine Dottori Commercialisti  
ed Esperti Contabili di Bologna**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI E MOBILIARI  
QUADRIENNIO 2017 -2020**

ANJA BAJIC *Presidente*

ALBERTO DE ROBERTIS *Vicepresidente*

PAOLA AUSIELLO

FRANCESCA BELTRAMI

ANTONELLA FRATALOCCHI

CRISTINA GAFFURRO

MARIA ANGELICA MAGI

GIORGIA PANFILI

FRANCESCO PAVAN

SABRINA ROMANO

ALESSANDRA SPECCHIULI

Con la preziosa e cortese collaborazione e supervisione di:  
Dott. Maurizio Atzori- *Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Bologna*  
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Bologna  
ASSOCIAZIONE DEI CURATORI E DEI C.T.U. DEL TRIBUNALE DI BOLOGNA

*Il presente Quaderno non costituisce consulenza professionale, né fornisce pareri od opinioni professionali e non deve essere utilizzato in tal senso. La sua divulgazione non intende attivare una relazione professionista-cliente tra gli autori e i destinatari. I destinatari non devono affidarsi alle informazioni contenute nel quaderno, né agire in conformità ad esse senza essersi previamente consultati con un professionista.*

*Il presente Quaderno è reso disponibile in base alla Licenza Creative Commons Attribuzione - Non commerciale - Non opere derivate 3.0 Italia (CC BY-NC-ND 3.0 IT). Maggiori informazioni e il testo integrale della licenza sono disponibili al seguente link: <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/it/>*

## INDICE

<b>DEFINIZIONI</b>	5
<b>FONTE</b>	5
<b>ADEMPIMENTI</b>	5
1. L'ATTIVITÀ DELL'ESPERTO CONTABILE PRIMA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO	5
2. L'ATTIVITÀ DELL'ESPERTO CONTABILE DOPO L'AGGIUDICAZIONE E PRIMA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO	7
3. L'ATTIVITÀ DELL'ESPERTO CONTABILE DOPO IL DECRETO DI TRASFERIMENTO PER L'APPROVAZIONE DEL RIPARTO	8
4. VARIE	11
<b>ALLEGATI</b>	12
ALL. 1 - ORDINANZA DI VENDITA EX ART. 569 CPC	12
ALL. 2 - PEC ISTITUTI DI CREDITO	19
ALL. 3 - ORDINANZA DI NOMINA CUSTODE E CTU	20
ALL. 4 - CONTEGGI TRASMESSI DALL'UFFICIO NOTAI	24
ALL. 5 - RISOLUZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE N. 84-E 19/06/2006	25
ALL. 6 - FACSIMILE FATTURA EMessa A CURA DELL'ESPERTO CONTABILE	26
ALL. 7 - FACSIMILE F24	27
ALL. 8A - PROVVEDIMENTO FISSAZIONE UDIENZA	28
ALL. 8B - DEPOSITO PROVVEDIMENTO FISSAZIONE UDIENZA	29
ALL. 9 - TABELLA DI CALCOLO COMPENSO CTU REDATTA IN BASE ALL'ART. 13 D.M. 30.05.2002	30
ALL. 10 - TABELLA DI CALCOLO COMPENSO CUSTODE REDATTA IN BASE ALL'ART. 2 D.M. 15.05.2009 N. 80	31
ALL. 11 - BOZZA PROGETTO DI RIPARTO	32
ALL. 12 - VERBALE DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE	33
ALL. A - CIRCOLARE DEL GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DEL 07/02/2018	35

Il presente Vademecum non costituisce consulenza professionale, né fornisce pareri od opinioni professionali e non deve essere utilizzato in tal senso. La sua divulgazione non intende attivare una relazione professionista-cliente tra gli autori e i destinatari. I destinatari non devono affidarsi alle informazioni contenute nel quaderno, né agire in conformità ad esse senza essersi previamente consultati con un professionista.

## DEFINIZIONI

1. **Copia Autentica** ai sensi dell'art. 52 del D.L. 90 del 2014 – attestazione di conformità su copia analogica
2. **Trasmisione** – si intende l'invio di un di un atto che sia esso prodotto dall'Esperto Contabile o dal G.E. o da terze parti.
3. **Comunicazione** – Rendere noto uno specifico evento che l'Esperto Contabile comunica a terze parti.
4. **P.E.C.** – Posta elettronica certificata
5. **P.C.T.** – Processo civile telematico

## FONTE

Circolare del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del 07/02/2018 (allegato A)

## ADEMPIMENTI

### 1. L'ATTIVITÀ DELL'ESPERTO CONTABILE PRIMA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

N.	Descrizione
1	<p>L'Esperto Contabile riceve dalla cancelleria tramite P.E.C l'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. contenente:</p> <p>Nomina e disposizioni all'Esperto Contabile (Allegato 1);</p> <p>Dati della procedura;</p> <p>Nomina/conferma dei professionisti delegati e eventuale liquidazione di acconti per C.T.U. (anche per A.P.E) e per Esperto Contabile;</p> <p>Disposizioni al Custode;</p> <p>Disposizioni al Notaio;</p> <p>Fissazione della prima vendita coattiva e del prezzo base d'asta;</p> <p>Pubblicità;</p> <p>Indicazione di RITO dedicato al CREDITORE FONDIARIO (sarà a cura dell'esperto contabile la verifica dell'effettiva PRESENZA O MENO del creditore fondiario).</p>
2	<p>L'Esperto Contabile esamina il fascicolo telematico individuando l'istituto di credito di riferimento e il numero di conto corrente della procedura.</p>

3	<p>L'Esperto Contabile inoltra la P.E.C ricevuta dalla cancelleria contenente l'ordinanza di vendita, unitamente al proprio documento di riconoscimento per il censimento, agli istituti di credito ai seguenti indirizzi P.E.C.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="mailto:filiale61@pec.unipolbanca.it">filiale61@pec.unipolbanca.it</a></li> <li>• <a href="mailto:dazeglio45@postacert.emilbanca.it">dazeglio45@postacert.emilbanca.it</a></li> <li>• <a href="mailto:centro.entibologna@postacert.gruppo.mps.it">centro.entibologna@postacert.gruppo.mps.it</a></li> </ul> <p>Per visualizzare un esempio si veda l'Allegato 2</p>
4	<p>L'istituto di credito una volta ricevuta la comunicazione dell'Esperto Contabile di cui al punto 3 provvede ad attivare l'Home Banking in modalità esclusivamente consultativa.</p>
5	<p>L'Esperto Contabile prima del decreto di trasferimento riceve dalla Cancelleria notifica di tutte le disposizioni di pagamento ordinate dal G.E. nel corso della procedura e riceve inoltre l'originale cartaceo del provvedimento di autorizzazione al pagamento emesso dal G.E..</p> <p>La consegna dell'originale avviene tramite modalità cartacea nella cartellina di riferimento dell'Esperto Contabile nell'armadio nero della sala d'attesa della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari che deve essere conservato presso lo studio dell'Esperto Contabile fino all'approvazione del riparto finale.</p> <p>L'Esperto Contabile, stampa il provvedimento notificatogli e, previa acquisizione della relativa fattura e/o quietanza (Allegato H con marca da bollo da € 2,00) del beneficiario, esegue tutti i pagamenti conservando le contabili originali presso il proprio studio fino all'approvazione del riparto finale.</p> <p>Non vi saranno più copie autentiche conformi all'originale dei mandati di pagamento preparati dalla cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, nè copie conformi rilasciate alle banche direttamente dall'esperto contabile</p> <p>A titolo esemplificativo il costo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche viene anticipato dal Notaio delegato il quale con apposita istanza provvede a chiederne il rimborso ed il G.E. emette autorizzazione/disposizione di pagamento a cura dell'esperto contabile con bonifico bancario in cui deve essere specificato sempre il numero di ruolo generale della procedura esecutiva.</p> <p>A conclusione di ogni singola asta di vendita l'Esperto Contabile ha l'onere di richiedere le fatture per spese di pubblicità, nel caso non le abbia già ricevute dalle tre società incaricate di tale attività (RCS Mediagroup, Net Service e A. Manzoni &amp; C.- GEDI Gruppo Editoriale Spa) e di presentare al G.E. un'unica richiesta di autorizzazione al pagamento.</p> <p>Una volta autorizzato dal G.E. eseguirà il pagamento nel più breve tempo possibile presentando all'istituto di credito copia semplice del provvedimento autorizzativo del G.E.</p> <p>L'Esperto Contabile <b>in caso di estinzione anticipata della procedura esecutiva</b> inoltra eventuali fatture relative alle spese pubblicitarie direttamente alla Cancelleria tramite mail all'indirizzo <a href="mailto:esecuzioniimmobiliari.tribunale.bologna@giustizia.it">esecuzioniimmobiliari.tribunale.bologna@giustizia.it</a> in modo da permetterne il pagamento.</p> <p>L'Esperto Contabile segnala al G.E. l'eventuale necessità di integrare il fondo spese della procedura.</p>

## 2. – L'ATTIVITÀ DELL'ESPERTO CONTABILE DOPO L'AGGIUDICAZIONE E PRIMA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

N.	Descrizione
1	<p>Il Custode con l'ordinanza, di cui all'Allegato 3, è autorizzato a sostenere spese necessarie e urgenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• prima dell'aggiudicazione da porsi a carico del creditore precedente € 1.000,00 (oltre accessori);</li> <li>• dopo l'aggiudicazione da porsi a carico della procedura, <u>con pagamento a cura del contabile previa istanza autorizzativa del pagamento del G.E.</u>, per ulteriori € 1.500,00 (oltre accessori);</li> <li>• per interventi con impegni di spesa superiori è necessaria l'autorizzazione preventiva del G.E.</li> </ul> <p>Il Custode deve depositare istanza di liquidazione dei compensi e delle spese vive anticipate nel corso della procedura entro 30 giorni dalla data di scadenza del versamento di saldo prezzo, detratto l'eventuale acconto liquidato nell'ordinanza ex art. 568 c.p.c.</p>
2	<p><b>RITO FONDIARIO</b></p> <p>Il creditore fondiario trasmette all'Esperto Contabile a mezzo fax o P.E.C. entro 90 gg dalla data dell'ordinanza di vendita la seguente documentazione (Allegato 1):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'ordinanza di vendita;</li> <li>• la precisazione del proprio credito (comprensivo dell'acconto all'Esperto Contabile di euro 500,00 se corrisposto) che comunque non esime da successiva precisazione finale in sede di riparto finale;</li> <li>• l'IBAN del conto nel quale intenda sia versato il saldo del prezzo e il conto di appoggio, nel quale l'aggiudicatario dovrà versare il residuo.</li> </ul> <p>L'Esperto Contabile riceve a mezzo P.E.C. dal Tribunale (e dal creditore fondiario) l'ordinanza di vendita, nella quale è indicata la data dell'asta di vendita e la presenza del "rito fondiario". Inoltre:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non è più richiesta la partecipazione dell'Esperto Contabile all'udienza in caso di rito fondiario;</li> <li>- se l'immobile viene venduto riceve via mail ordinaria i conteggi dall'ufficio notai (Allegato 4);</li> <li>- esamina gli atti e verifica se sussistono i presupposti per l'applicazione del rito fondiario;</li> <li>- non è più necessario il ritiro del fascicolo cartaceo;</li> <li>- controlla l'atto di mutuo fondiario e relativo piano di ammortamento con la precisazione del credito;</li> <li>- trasmette una email all'aggiudicatario e per conoscenza al creditore fondiario nonché all'Ufficio Notai, nella quale indica la somma attribuibile al creditore fondiario con pagamento diretto allo stesso (ricordarsi di acquisire quietanza -allegato H) e la somma da versare sul conto corrente della procedura adottando criteri prudenziali al fine di non lasciare la procedura priva di fondi per il pagamento delle spese.</li> </ul> <p>Nel caso di cauzione versata molto bassa o prezzo di aggiudicazione particolarmente basso, e se si ritiene indicare all'aggiudicatario di versare l'intero prezzo sul conto corrente della procedura, l'Esperto Contabile avrà cura di relazionare al G.E.</p> <p>L'Esperto Contabile deve avere cura di seguire tutti i necessari passaggi affinché tutto proceda in</p>

	maniera spedita secondo quanto indicato in ordinanza di vendita al fine di evitare la duplicazione delle istanze.
	<p><b>ADEMPIMENTI IVA RELATIVA ALLA VENDITA DI BENI IMMOBILI, APPARTENENTI A SOGGETTI PASSIVI IVA ESECUTATI ED IRREPERIBILI</b></p> <p>Fonte: Risoluzione Agenzia Entrate N. 84-E 19/06/2006 (Allegato 5 Risoluzione agenzia entrate n. 84/e del 19/06/2006)</p> <p>Su richiesta del Custode attraverso apposita istanza nella quale viene documentata irreperibilità del soggetto passivo IVA, il G.E disporrà l'emissione della fattura di vendita e dell'eventuale versamento dell'IVA da parte dell'Esperto Contabile.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'Esperto Contabile emetterà la fattura alla data del decreto di trasferimento, la stessa riporterà una propria numerazione (es. 1/E) (Allegato 6 Facsimile fattura di vendita).</li> <li>▪ L'Esperto Contabile presenterà istanza al G.E. per l'emissione del mandato di pagamento dell'IVA tramite F24 cartaceo oppure tramite l'Entratel.</li> <li>▪ L'Esperto Contabile presenterà in banca l'F24 per il versamento dell'iva (codice tributo 6501 ed anno d'imposta corrispondente a quello in cui è avvenuta la vendita dell'immobile) con addebito sul conto corrente/libretto della procedura (Allegato 7 Facsimile F24 versamento IVA).</li> </ul>

### 3 - L'ATTIVITÀ DELL'ESPERTO CONTABILE DOPO IL DECRETO DI TRASFERIMENTO PER L'APPROVAZIONE DEL RIPARTO

N.	Descrizione
1	L'esperto contabile riceve tramite PEC dalla cancelleria la notifica dell'avvenuta emissione del decreto di trasferimento e in caso di fascicolo cartaceo evidenziando la disponibilità dello stesso presso lo sportello della cancelleria delle esecuzioni immobiliari.
2	L'Esperto Contabile ritira presso lo sportello delle esecuzioni immobiliari il fascicolo della procedura che custodirà presso il proprio studio fino all'approvazione del riparto finale.
3	<p>L'Esperto Contabile</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ immediatamente dopo aver ricevuto notifica dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dell'emissione del Decreto di Trasferimento fissa l'udienza per l'approvazione del riparto che si deve tenere entro 120 giorni dalla data di notifica dell'emissione del decreto di trasferimento;</li> <li>▪ stabilisce il termine assegnato ai creditori per il deposito della nota di precisazione del credito con l'indicazione delle effettive ragioni di prelazione;</li> <li>▪ fissa avanti a sé presso la stanza n° 6.2 del Tribunale di Bologna l'udienza per l'audizione dei creditori e del debitore per l'approvazione del Progetto di Graduazione.</li> </ul>
4	<p>Modalità operative per la fissazione dell'udienza:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ il calendario delle udienze dei soli Esperti Contabili è gestito dal personale dell'Associazione dei Curatori con numero di telefono 051/2751710 e mail dedicata <a href="mailto:assocuratoribo@gmail.com">assocuratoribo@gmail.com</a>;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ l'Esperto Contabile in sede di decisione della fissazione della data dell'udienza avanti a sé contatta telefonicamente l'Associazione Curatori e CTU del Tribunale di Bologna;</li> <li>■ Le udienze possono essere fissate telefonicamente dal Contabile dal <b><u>Lunedì al Giovedì dalle ore 14:00 alle ore 17:00;</u></b></li> <li>■ <b><u>le udienze tenute dagli esperti contabili saranno fissate ogni venerdì pomeriggio dalle ore 13:30 alle ore 17:00 presso la stanza 6.2 (stanza del G.E.);</u></b></li> <li>■ una volta concordata la data e l'ora dell'udienza, l'esperto riceverà al termine della telefonata una mail di conferma con data e ora di fissazione e il link al calendario condiviso delle udienze consultabile telematicamente;</li> <li>■ l'agenda elettronica condivisa sarà visualizzabile al link <a href="https://calendar.google.com/calendar/embed?src=adtb4h8cvnp7g8tribp4qtpd90%40group.calendar.google.com&amp;ctz=Europe%2FRome;">https://calendar.google.com/calendar/embed?src=adtb4h8cvnp7g8tribp4qtpd90%40group.calendar.google.com&amp;ctz=Europe%2FRome;</a></li> <li>■ una volta aperto il collegamento sarà possibile «copiare» nel proprio calendario Outlook o Gmail la data dell'udienza;</li> <li>■ l'unico dato presente per indicare la procedura sarà il numero di Ruolo Generale. Dunque non verranno indicati né il nome del Contabile né le parti.</li> </ul>
5	Depositare telematicamente il provvedimento di fissazione dell'udienza (Allegato 8) affinché la Cancelleria curi la notifica al debitore. La Cancelleria si occuperà di tale adempimento solo nei casi in cui il debitore non sia formalmente costituito.
6	Procedere alla notifica via P.E.C. a tutti i creditori e al debitore se costituito.
7	Notificare la bozza del progetto di riparto a tutti i creditori assegnando un termine per le osservazioni non inferiore a 7 giorni dalla ricezione del riparto.
8	Depositare piano di graduazione e riparto entro il termine di giorni 15 (entro 105 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento) antecedenti la data dell'udienza di approvazione, determinando altresì, ove concretamente possibile, i criteri di assegnazione di ogni residuo importo.
9	<p>Liquidazione Compensi nel Riparto</p> <p><b>Spese legali:</b> fare riferimento alla tabella ministeriale D.M. 55/2014, utilizzando il valore medio per tutti i creditori.</p> <p><b>CTU:</b> fare riferimento alla tabella di calcolo redatta in base all'art. 13 D.M. 30.05.2002 valore medio sul prezzo di aggiudicazione, detratto l'acconto già ricevuto. Il saldo è da inserire e pagare in piano di riparto. (Allegato 9)</p> <p><b>Custode:</b> fare riferimento alla tabella di calcolo redatta in base all'art. 2 D.M. 15.05.2009 n. 80, oltre il 10% di rimborso forfetario. Verificare le spese documentate, rimborsare massimo € 0,35 a Km. In caso di richiesta di liquidazione di attività straordinarie, rimettere l'istanza al G.E.- (Allegato 10)</p> <p><b>Esperto Contabile:</b> fino a due creditori € 1.000,00, da tre a sette creditori € 1.800,00, oltre sette creditori € 2.100,00. Per creditori si intende il procedente e gli intervenuti</p>
10	<p><b>Spese condominiali</b></p> <p>Il Custode ha il compito (come indicato nell'ordinanza di cui l'Allegato 3):</p> <p><i>“comunicare tempestivamente, qualora taluno degli immobili sia in condominio, la propria nomina all'amministratore condominiale, specificando che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle straordinarie non</i></p>

	<p><i>espressamente approvate dal G.E e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile; contattare, successivamente al decreto di trasferimento, l'amministratore del condominio affinché nel termine di 15 giorni comunichi al custode, che a suo volta trasmetterà all'Esperto Contabile, i conteggi relativi alle spese ordinarie maturate nell'anno solare in corso ed in quello precedente l'emissione del decreto di trasferimento per la verifica e la successiva imputazione nel piano di riparto fra le spese prededucibili."</i></p> <p>L'Esperto Contabile verifica le richieste di pagamento degli oneri condominiali, sotto il duplice profilo di congruità e di pertinenza temporale (art. 63 disp. att. c.c.).</p> <p>spese condominiali ordinarie; dell'anno in corso e dell'anno precedente (con riferimento all'emissione del decreto di trasferimento).</p>
11	<p><b>FATTURAZIONE ELETTRONICA</b></p> <p>Per quanto riguarda i casi di esecutati Persone Fisiche (privati), dalla entrata in vigore, le fatture saranno elettroniche con codice destinatario 0000000 e pertanto compariranno direttamente nel cassetto fiscale personale.</p> <p>Nel caso di società esegutate (o altri soggetti passivi IVA) la fattura elettronica va recapitata al codice destinatario ovvero alla PEC di cui il Custode fornirà i riferimenti, in quanto unico professionista delegato che intrattiene rapporti con il debitore esecutato.</p> <p>Una copia della fattura elettronica va inoltrata alla mail dell'Esperto Contabile che provvede ai pagamenti su conto corrente della procedura come indicati sopra.</p>
12	<p>L'Esperto Contabile redige il piano di riparto secondo il format allegato (Allegato 11)</p>
13	<p>L'Esperto Contabile in sede di udienza redige il verbale di approvazione del progetto di distribuzione, utilizzando il modello fornito dalla cancelleria (Allegato 12) e lo deposita telematicamente entro 3 giorni dall'udienza.</p> <p>La restituzione dei Titoli Esecutivi ai legali dei creditori intervenuti avviene presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal lunedì successivo alla data dell'udienza.</p> <p>Successivamente l'Esperto Contabile previa acquisizione dell'allegato H con marca da bollo da 2 € e delle fatture si reca presso l'Istituto di credito per eseguire i pagamenti e, in caso di riparto finale, estinguere il conto corrente della procedura.</p> <p>L'Esperto Contabile al compimento di tutte le attività deposita in cancelleria delle esecuzioni immobiliari tutte le fatture, gli allegati H, le contabili dei pagamenti effettuati e i relativi provvedimenti autorizzativi in originale;</p> <p>La cancelleria previo controllo provvederà all'estinzione della procedura esecutiva.</p>
14	<p>Nel caso in cui sorgano controversie ex art 512 c.p.c. l'Esperto Contabile rimette 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 e verrà messo a disposizione dell'Esperto Contabile il giorno delle udienze in modo che possa autonomamente rinviare ad una data precisa direttamente nel Verbale di udienza.</p>
15	<p>Nel caso in cui l'Esperto Contabile debba rinviare davanti a sé una NUOVA udienza avrà a disposizione un calendario e potrà autonomamente indicare nel verbale di udienza la data e l'ora di fissazione della nuova udienza</p>

## 4 – VARIE

	ESTINZIONE ANTICIPATA DELLA PROCEDURA ESECUTIVA
1	<p>In occasione dell'estinzione anticipata della procedura esecutiva immobiliare è necessario depositare nel pct un breve rendiconto sullo <b>stato delle spese di procedure sostenute (es. pubblicità, PVP ecc.)</b> (indicare le seguenti ipotesi: fatture ricevute/non ricevute/pagate/da pagare) allegando tutta la documentazione onde consentire alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di procedere agevolmente alla chiusura disponendo (eventuali) pagamenti.</p> <p>In ogni caso tutta la documentazione originale dei pagamenti avvenuti prima dell' estinzione va depositata in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari. (v. punto 13)</p>

ALLEGATI

ALL. 1 – ORDINANZA DI VENDITA EX ART. 569 CPC



**T R I B U N A L E D I B O L O G N A**

IV SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

il giorno \_\_\_\_\_ avanti al giudice della esecuzione dott. Maurizio Atzori chiamata la procedura  
**RGE n. \_\_\_\_\_** promossa contro

**NOME\_ESECUTATO**

sono comparsi:

\_\_\_\_\_

Il creditore procedente chiede la vendita del bene pignorato.

**IL GIUDICE**

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

**liquida**

il C.T.U. nella misura di € \_\_\_\_\_ = come acconto per onorari, € \_\_\_\_\_ = per spese Tecniche, € \_\_\_\_\_ = per spese esenti, ed € \_\_\_\_\_ = per spese soggette ad Iva compreso APE, oltre accessori di legge, da porsi a carico del procedente, secondo il criterio generale di anticipazione, riservando il saldo alla emissione del decreto di trasferimento, invitando sin da ora il C.T.U. ad essere presente alle prossime 'udienze' della procedura, salva espressa dispensa.

Confermati i provvedimenti sulla custodia,

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

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

ritenendo di non autorizzarlo a continuare ad abitare nell'immobile in considerazione della possibilità che lo stesso non lo liberi spontaneamente in tempi coerenti con la procedura ed in pregiudizio della stessa appetibilità del bene,

**dispone**

la liberazione dell'immobile pignorato, come da separato ordine di liberazione.

**Il custode è esonerato dalla notifica dell'ordine di liberazione al/i debitore/i nonché alla richiesta di rilascio di titolo esecutivo.**

**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

**DELEGA**

**il compimento delle operazioni di vendita al notaio \_\_\_\_\_ Notaio iscritto al Collegio del Distretto Notarile di Bologna**, il quale provvederà alle attività di cui all'articolo 591 *bis* del codice di procedura civile ed alle istruzioni di questo ufficio, depositate in separato documento presso la Cancelleria.

**La vendita avrà luogo all'udienza del giorno \_\_\_\_\_**

**Per il lotto unico alle ore \_\_\_\_\_**

Presso la Sala Tassinari, Municipio di Bologna, Piazza Maggiore, Bologna

- 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) **Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di € \_\_\_\_\_ =**

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

- 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, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'asta, la ricevuta di 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.**
- 6) 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.

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; 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.

L'aggiudicatario dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio in Bologna ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

- 7) L'aggiudicatario, nel termine di 120 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, nei locali del Tribunale di Bologna.
- 8) 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

- 9) 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, da effettuarsi a decorrere dal 90° giorno antecedente la data di vendita;

che sia dato corso alla pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita mediante pubblicazione sulle riviste o sui quotidiani corrispondenti allo standard pubblicitario scelto, da effettuarsi nel periodo intercorrente tra i 75 e i 15 giorni antecedenti alla data della vendita

**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**

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 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, riferendone immediatamente a questo giudice;
2. In caso di diserzione dell'esperimento di vendita, all'abbattimento automatico del prezzo base d'asta fino ad un quarto (ai sensi dell'art. 591 II co c.p.c.), e all'immediata riproposizione dei beni in vendita secondo le modalità già stabilite per l'esperimento di vendita andato deserto;  
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
3. a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583;
4. 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.;
5. a informare nell'immediato questo Giudice dell'esito negativo della vendita;
6. a predisporre, effettuato il versamento del prezzo ai sensi degli artt. 585 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 incombenza, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

7. 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'esplicitamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, domande giudiziali, 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 susposte visto il combinato disposto degli articoli 36 lex 24 novembre 2000 N° 340 e 591 bis II co N°5 c.p.c.;
8. 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, e curerà il sollecito versamento di tutte le somme acquisite alla procedura sul libretto bancario intestato alla procedura, allegando all'atto della definitiva restituzione del fascicolo in esito alla chiusura della procedura fotocopia dei relativi movimenti e specifica di tutte le somme percepite, delle spese effettuate e del ricavo netto.

Ordina altresì

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;

**Il deposito dell'istanza di liquidazione dei compensi, unitamente alla richiesta di liquidazione di tutte le spese anticipate nel corso della procedura, adeguatamente documentate, si avrà solo alla conclusione di tutte le attività custodiali. L'istanza dovrà essere depositata entro il termine di giorni 30 dalla data di scadenza del versamento del saldo prezzo**

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 e 596 c.p.c., nell'ottica dell'ottimizzazione delle specificità professionali delle singole categorie suscettibili di delega indicate nella predetta norma

## DESIGNA

Il dott./rag. \_\_\_\_\_, con studio in \_\_\_\_\_, 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) Eseguire tutte le disposizioni di pagamento ordinati dal G.E. nel corso della procedura nel caso di capienza sul libretto.
- 2) 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 Graduatoria, stabilendo altresì il termine assegnato ai creditori per il deposito della nota di precisazione del credito con l'indicazione delle rispettive ragioni di prelazione.

- 3) *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*
- 4) *Notificare il provvedimento di fissazione dell'udienza, via pec, a tutti i creditori e al debitore costituito,*
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) 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 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.
- 8) 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.

- 9) 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.
  - 10) In sede di udienza redigere il verbale di approvazione del progetto di distribuzione e depositarlo telematicamente entro 3 giorni dall'udienza
  - 11) Se non sorgono contestazioni rendere esecutivo il progetto di distribuzione, provvedere all'emissione dei bonifici e alla chiusura del conto intestato alla procedura e depositare in Cancelleria, unitamente alle contabili (con le relative fatture e quietanze) di tutti i pagamenti eseguiti nel corso della procedura, gli originali dei pagamenti eseguiti con le relative quietanze bollate e/o fatture e l'estratto conto con evidenza dell'estinzione.
- In caso di riparto finale dichiarare a verbale esaurita la procedura esecutiva.
- 12) 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.

**Considerata la presenza di creditore/i fondiari/o;**

**dispone**

che il creditore fondiario precisi il proprio credito - comprensivo dell'acconto di cui *infra*, se ed in quanto corrisposto - direttamente al contabile nominato come sopra, cui comunicherà

1. la presente ordinanza di vendita,
2. l'IBAN del conto nel quale intenda sia versato il saldo del prezzo e

3. il conto di appoggio, nel quale l'aggiudicatario dovrà versare il residuo;

che dette comunicazioni avvengano mediante posta elettronica certificata ovvero a mezzo fax al recapito del contabile, **entro novanta giorni da oggi**.

La precisazione del credito non esime da successiva precisazione finale in sede di riparto finale.

#### IL GIUDICE

- 1) liquida al contabile sin da ora acconto di Euro 500,00, a carico del creditore fondiario, che potrà inserirlo nella nota di cui al punto precedente e da corrispondersi a vendita effettuata;
- 2) ordina all'aggiudicatario di versare l'acconto sul conto corrente della procedura, di cui sopra; il saldo sarà invece versato direttamente sul conto indicato dal contabile, eventualmente in parte a pagamento diretto ed in parte sul libretto della procedura.
- 3) **Dispone che il contabile acquisisca quietanza (Mod. H) dal creditore fondiario che depositerà unitamente alla contabile di bonifico alla conclusione della procedura.**

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di rito e al creditore procedente di effettuare la notificazione ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo 569 c.p.c., nel caso di mancata comparizione di soggetti ai sensi dell'articolo 498 c.p.c., entro **sessanta giorni da oggi**, al seguente creditore iscritto:

\_\_\_\_\_

Nel caso di creditori con domicilio eletto presso difensore (domicilio ipotecario o analogo) si autorizza la notificazione con doppio invio di fax, in due date diverse.

**Preso atto del mancato versamento, ad oggi, di quanto necessario al procedere delle operazioni di pubblicità in funzione della fissata vendita, fissa termine di trenta giorni da oggi per la documentazione dell'avvenuta apertura del conto corrente e dell'effettuazione del versamento della somma così come già indicata.**

**Dispone che in caso di mancato versamento nel termine sopraindicato il Notaio delegato informi il giudice che dichiarerà la improcedibilità dell'esecuzione con i conseguenti provvedimenti di estinzione e cancellazione del pignoramento.**

*Il Giudice dell'Esecuzione*

---

**ALL. 2 – PEC ISTITUTI DI CREDITO**

A: Filiale61@pec.unipolbanca.it; dazeglio45@postacert.emilbanca.it

In qualità di Esperto Contabile della procedura esecutiva r.g.e n. XXX/XXXX c/YYYYYYY si inoltra la notifica pervenuta dal Tribunale di Bologna dell'Ordinanza di Vendita. La procedura è da "abbinare" al conto corrente nr. ZZZZZZ aperto presso di Voi. **Si allega carta di identità.**

-----Messaggio originale-----Da: tribunale.bologna@civile.ptel.giustiziacert.it  
<tribunale.bologna@civile.ptel.giustiziacert.it> A:

Oggetto: Tribunale Ordinario di Bologna

Notificazione di cancelleria ai sensi del D.L. 179/2012

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80 Numero di Ruolo generale:

Giudice:

Parti:

Debitore:

Si da' atto che in data ..... alle ore ..... il cancelliere ..... ha provveduto ad inviare al Gestore dei Servizi

Telematici, al sistema di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia per il successivo inoltro all'indirizzo di posta

elettronica della parte il seguente messaggio di posta elettronica certificata cui risultano allegati i documenti che nel registro di

cancelleria sono associati a:

Data Evento:

Tipo Evento: EVENTI DI DELEGA

Oggetto: DELEGA VENDITA LOTTI

Descrizione: DELEGATA LA VENDITA AL PROFESSIONISTA .....PER I LOTTI (vedi note)

Annotazioni: Delegato a .....1 Lotto n.12 Lotto n.23 Lotto n.34 Lotto n.45 Lotto n.5

---

ALL. 3 - ORDINANZA DI NOMINA CUSTODE E CTU



**TRIBUNALE ORDINARIO di BOLOGNA**

Sezione IV Civile

ESECUZIONI IMMOBILIARI+

Il Giudice dell'Esecuzione

dott.

nella procedura R.G. n. \_\_\_\_\_ promossa da: \_\_\_\_\_ contro:

vista l'istanza di vendita, ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

nomina l'esperto C.T.U. nella persona di:

---

che invita

a comparire il giorno ----- ad ore per il conferimento dell'incarico e la formulazione del quesito.

Invita sin da ora il CTU a provvedere alla predisposizione della c.d. A.P.E. ovvero comunque ad acquisirla, previa verifica se, per la tipologia dei beni compendio della procedura in epigrafe, detta certificazione sia necessaria; per il caso in cui la certificazione sia resa, determina sin da ora in suo favore a titolo di compenso la somma onnicomprensiva di Euro 200,00 oltre rimborso chilometrico e rimborso diritti di deposito sul SACE, per ogni lotto periziato, in tale compenso comprendendosi eventuali conferme di validità, se ed in quanto necessarie in relazione al concreto andamento della procedura. Laddove all'interno del medesimo lotto vi siano più edifici oggetto di separate certificazioni, il compenso è di Euro 200,00 per la prima e di Euro 100,00 per ciascun ulteriore certificato. Si procederà al pagamento congiuntamente alla liquidazione dell'elaborato peritale.

Il certificato APE dovrà essere depositato unitamente all'elaborato peritale. La liquidazione della perizia sarà condizionata anche da tale deposito.

**ORDINA**

al debitore esecutato di rendere ostensibile l'immobile al CTU 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 e di consegnare al predetto CTU la seguente documentazione:

codice fiscale

documentazione relativa alla concessione di licenza edilizia ovvero alla formulazione di domanda di condono allo stato non definitiva;

certificato di abitabilità o agibilità dell'immobile pignorato.

Visto l'art. 559 III comma c.p.c., visto che il debitore non ha adempiuto agli oneri della custodia, nomina quale custode, anche ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

**P**Avv. \_\_\_\_\_

ordina

al debitore esecutato di rendere ostensibile l'immobile al CUSTODE nominato ed ai terzi dal medesimo accompagnati, abilitando il predetto ex art. 68 c.p.c. a richiedere in via di assoluta urgenza l'ausilio della Forza Pubblica e/o ad avvalersi dell'ausilio del fabbro in ogni ipotesi di diniego/mancata collaborazione dell'esecutato. A tal fine si autorizza sin da ora la spesa per il fabbro ponendo la somma a carico del creditore procedente, come sotto specificato.

IL GIUDICE

riservato ogni altro e più opportuno provvedimento in relazione a specifiche esigenze, dispone che il custode dovrà:

collaborare sin dalla nomina con il perito estimatore, soprattutto con riferimento agli aspetti più propriamente giuridici della relazione di stima;

accedere all'immobile al fine di verificarne lo stato di conservazione e manutenzione nonché lo stato di occupazione; a **tal fine autorizza sin d'ora la spesa per il fabbro ponendola a carico del creditore procedente;**

segnalare eventuali comportamenti del debitore di mancata collaborazione tali da rendere difficoltosi o più onerosi gli accessi o le visite del bene, o comunque ogni circostanza che renda necessaria l'immediata emissione dell'ordine di liberazione;

stipulare accordi per l'occupazione temporanea dell'immobile in tutte le ipotesi in cui il bene sia occupato con titolo non opponibile alla procedura;

riscuotere i canoni e/o le altre somme dovute per l'occupazione dell'immobile **autorizzandolo sin d'ora all'apertura del conto corrente presso l'istituto bancario sotto individuato, nel caso di inerzia del creditore procedente;**

segnalare l'eventuale inadeguatezza del canone di locazione ex art. 2923, 3° comma c.c.;

Il giudice dell'esecuzione sin d'ora autorizza il custode nominato a procedere, ove necessario, all'instaurazione delle procedure di sfratto per morosità o per finita locazione in qualità di legale della procedura;

provvedere alla conservazione materiale dei beni immobili pignorati secondo i dettami del buon padre di famiglia (art. 67, 2° co c.p.c.);

a tal fine il custode è autorizzato a sostenere le spese necessarie ed urgenti per manutenzione, conservazione e liberazione dell'immobile sino ad una spesa massima di € 1.000,00 + accessori fiscali fino all'aggiudicazione da porsi a carico del creditore procedente, e sino ad ulteriori € 1.500,00 oltre accessori fiscali dopo l'aggiudicazione da porsi invece a carico della procedura con pagamento a cura del contabile, dietro presentazione di regolare fattura.

Gli interventi che implicino costi superiori dovranno essere specificatamente autorizzati. **Il custode predisporrà apposita comunicazione, inviandola a mezzo pec ai legali costituiti. In caso di mancato dissenso nel termine di cinque giorni (due in caso di particolare urgenza) la spesa si intenderà autorizzata.**

provvedere **nel solo caso** di incasso di somme ai sensi dell'art. 2912 c.c. alla rendicontazione trimestrale ex art. 593 c.p.c., salvo situazioni straordinarie;

comunicare tempestivamente, qualora taluno degli immobili sia in condominio, la propria nomina all'amministratore condominiale, specificando che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle straordinarie non espressamente approvate dal G.E e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile;

contattare, successivamente al decreto di trasferimento, l'amministratore del condominio affinché nel termine di 15 giorni comunichi al custode, che a sua volta trasmetterà all'Esperto Contabile, i conteggi relativi alle spese ordinarie maturate nell'anno solare in corso ed in quello precedente l'emissione del decreto di trasferimento per la verifica e la successiva imputazione nel piano di riparto fra le spese prededucibili;

intervenire a tutte le udienze fissate dal giudice dell'esecuzione - con esclusione delle udienze di verifica dei crediti e di approvazione del piano di riparto.

inoltre il custode dovrà:

#### NEL CASO IN CUI VENGA DISPOSTA LA VENDITA

provvedere ad accompagnare tutti gli interessati che lo richiedano a visitare l'immobile pignorato predisponendo un calendario di accessi con cadenza settimanale nel mese antecedente alla vendita;

fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene;

rendersi disponibile a prestare il necessario aiuto per la compilazione dei moduli di partecipazione alle vendite;

#### DOPO L'AGGIUDICAZIONE

attuare l'ordine di liberazione dell'immobile pignorato nei casi in cui si renderà necessario; autorizza sin da ora il custode a sostenere le spese necessarie per lo sgombero dell'immobile nei limiti di spese indicati in precedenza;

previa verifica dell'avvenuto integrale saldo il custode è autorizzato sin da ora a consegnare le chiavi dell'immobile all'aggiudicatario dietro dichiarazione scritta da parte dello stesso di manlevare il custode e la procedura da ogni responsabilità e di accollarsi, a partire dalla immissione nel possesso, tutte le spese ad esso collegate con particolare riguardo alle spese condominiali, unitamente a tutte le imposte legate alla proprietà anche a titolo di rimborso.

L'incarico custodiale si considererà revocato in caso di conversione e sospensione della procedura.

Liquida

sin da ora al custode, per le prevedibili attività connesse all'incarico qui conferito, acconto di Euro 450,00= oltre accessori di legge ponendo la somma a carico del creditore procedente.

Ritenuta l'opportunità di provvedere contestualmente alla fissazione dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c.

FISSA

per la comparizione delle parti l'udienza del giorno \_\_\_ad ore\_\_.

Avvisa il debitore ed i creditori

**che non sarà concesso alcun rinvio della sopraffissata udienza e che, laddove esistano trattative fra le parti volte ad una composizione bonaria della procedura, è prevista l'istanza di sospensione concordata ex art. 624 bis c.p.c.**

Ritenuta la necessità di indicare un Istituto di credito ai fini del deposito di quanto necessario allo spedito svolgimento del processo esecutivo nonché delle somme

rivenienti dall'esecuzione,

designa ai predetti fini

la Banca Monte dei Paschi di Siena – Piazza dei Tribunali, 6 Bologna, Banca Unipol – Via Rizzoli, 20 – Bologna, Emilbanca - Via D'Azeglio, 59 – Bologna, ed

ORDINA

al creditore munito di titolo di provvedere, in nome e per conto della procedura esecutiva in epigrafe indicata, all'apertura di un conto corrente alla medesima intestato con il versamento della somma di Euro 2.000,00 da ritenersi congrua per le prime spese di procedura, adempimento da documentarsi entro il decimo giorno antecedente l'udienza di cui sopra; **in caso di inottemperanza sarà concesso un solo ulteriore termine di giorni 30 per provvedere ed il mancato versamento verrà considerato come inattività della parte ex art. 630 c.p.c.**

Avvisa, altresì, il creditore onerato che il mancato pagamento, entro giorni trenta dalla formale richiesta da parte del soggetto legittimato, delle spese autorizzate e delle somme liquidate dal presente provvedimento e poste a suo carico, verrà valutato, al pari della mancata apertura del conto corrente intestato alla procedura e del relativo versamento, quale inattività della parte con conseguente estinzione della procedura esecutiva.

Manda alla Cancelleria per l'immediata comunicazione del presente provvedimento al creditore pignorante, ai creditori intervenuti ed a quelli iscritti non intervenuti, al debitore esecutato ed agli eventuali titolari di diritti reali sui beni pignorati, eventualmente via fax.

Bologna,

Il Giudice dell'Esecuzione

ALL. 4 - CONTEGGI TRASMESSI DALL'UFFICIO NOTAI

*Ufficio Unico Vendite*

*Tribunale di Bologna – Via Farini, 1*

Aggiudicatario: XXXXXXXX

Prezzo di aggiudicazione	€ 222.000,00
Iva 22% in regime di R.C.	
Imposta di registro fissa,	€. 200,00
ipotecaria 3%,	€. 6.660,00
catastale 1%	€ <u>2.220,00</u>
Spese presunte (Registraz.Trascriz.Voltura ecc.)	€. <u>300,00</u>
Sub totale (richiesto in via presuntiva)	€. <u>9.380,00</u>
TOTALE	€ 231.380,00
- Importo già versato	€ 37.200,00
<b>Residuo da versare (salvo conguaglio)</b>	<b>€ 194.180,00</b>

N.B. 1) Il sub. totale è richiesto in via presuntiva, pertanto l'eventuale eccedenza verrà restituita con emissione di un mandato a firma del giudice, mandato che verrà consegnato unitamente al decreto di trasferimento.

2) Il conteggio è calcolato sul prezzo di Aggiudicazione e NON sul prezzo valore, che verrà eventualmente calcolato dal Notaio solo in sede di emissione di decreto di trasferimento.

Procedura N. XXX/XX R.G.E. contro: XXXXXXXXXXXXX

**Il pagamento delle quote a saldo dovrà essere effettuato nelle modalità che le verranno comunicate dal c.t.u. contabile dott. XXXX XXXXX**

**ENTRO il XX.XX.XXXX**

Le ricevute originali dell'avvenuto versamento vanno depositate presso l'Ufficio Unico Vendite (Sportello n. B)

**dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00. AL MOMENTO DEL DEPOSITO OCCORRONO:**



**1 MARCA DA BOLLO DA €. 16,00 E LA STAMPA DEI SUINDICATI  
CONTEGGI**

## ALL. 5 - RISOLUZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE N. 84-E 19/06/2006

**Agenzia delle Entrate**

DIREZIONE CENTRALE AMMINISTRAZIONE

Risoluzione del 19/06/2006 n. 84

**Oggetto:**

Istituzione codice tributo da utilizzare, da parte dei professionisti delegati, per il versamento mediante modello F24 dell'IVA relativa alla vendita di beni immobili, oggetto di espropriazione forzata, appartenenti a soggetti eseguiti irreperibili

**Testo:**

Con la Risoluzione n. 62 del 16 maggio 2006 sono stati disciplinati gli adempimenti in materia di IVA dei professionisti delegati al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'articolo 591-bis c.p.c..

In particolare e' stato chiarito che nel caso di vendita di beni immobili a seguito di espropriazione forzata, il professionista delegato ha l'obbligo di provvedere all'emissione della fattura e al versamento all'Erario della relativa imposta sul valore aggiunto, in nome e per conto del debitore esecutato.

Segnalato che, nei casi in cui il debitore esecutato sia reperibile, l'imposta dovuta dovra' essere versata mediante modello F24, utilizzando gli ordinari codici tributo relativi all'IVA, si prevede che, nel solo caso di irreperibilita' del soggetto esecutato, il versamento dell'imposta dovra' essere eseguito, secondo le modalita' previste dall'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, con il seguente codice tributo, appositamente istituito:

- 6501 denominato "IVA relativa alla vendita, ai sensi dell'articolo 591-bis c.p.c., di beni immobili oggetto di espropriazione forzata".

In sede di compilazione del modello di versamento F24, il codice tributo sopra menzionato, utilizzabile unicamente dai professionisti delegati, dovra' essere esposto nella colonna "importi a debito versati" della "Sezione Erario". Inoltre, nella colonna "anno di riferimento" dovra' essere indicato l'anno in cui e' avvenuta la vendita dell'immobile a cui si riferisce il versamento, espresso nella forma "AAAA",

Si precisa che tale codice tributo sara' operativamente efficace a decorrere dal settimo giorno lavorativo successivo alla data della presente risoluzione.

---

ALL. 6 - FACSIMILE FATTURA EMESSA A CURA DELL'ESPERTO CONTABILE

---

ESECUTATO

Via

CAP LUOGO

C.F. E P.IVA:

Spettabile

AGGIUDICATARIO

Via

CAP LUOGO

C.F. E P.IVA

Fattura n. 1/E DEL

Tribunale di Bologna: Proc. Esec. Imm.re rg. n.

Fattura emessa a seguito del provvedimento del G.E. dall'Esperto Contabile come da risoluzione agenzia entrate n. 84 del 19/06/2006

Cessione del complesso immobiliare in fase di costruzione a destinazione residenziale con annessa corte pertinenziale, come da Decreto di Trasferimento della proprietà del ..... in riferimento alla procedura esecutiva immobiliare n. rg. – Tribunale di Bologna:

Il complesso residenziale è composto da due fabbricati .....attualmente identificati al Catasto Fabbricati al foglio .....parcella ... sub..

Imponibile €

Iva 10% €

**Totale Fattura €**



---

ALL. 8A - PROVVEDIMENTO FISSAZIONE UDIENZA



TRIBUNALE DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

NELL'ESECUZIONE N. ... Rg.es

Debitore esecutato: .....

Creditore procedente: .....

G.E. Dott.

L'Esperto Contabile

Vista la delega contenuta nell'ordinanza di vendita;

Preso atto dell'avvenuto pagamento del prezzo di aggiudicazione e dell'emissione del decreto di trasferimento;

visto l'art. 596 c.p.c.

- fissa sino al giorno \_\_\_\_\_ perché i creditori precisino i rispettivi crediti con l'indicazione del relativo privilegio<sup>1</sup> mediante deposito telematico nel fascicolo d'ufficio e mediante invio di posta elettronica certificata allo scrivente: .....
- che nulla ricevendo entro il termine perentorio di cui sopra il riparto sarà predisposto tenendo conto degli importi indicati nell'atto di intervento;
- fissa l'udienza del giorno \_\_\_\_\_ ad ore \_\_\_\_\_, nella stanza n.... del Tribunale di Bologna, per l'approvazione del riparto, ricordando che la mancata comparizione comporta approvazione del riparto ai sensi dell'art. 597 c.p.c.
- comunica che depositerà il testo definitivo del progetto di riparto, corredato delle eventuali osservazioni e relativa replica entro il .....

Bologna, -----

L'Esperto Contabile

---

<sup>1</sup> Si avverte:

- che la nota di precisazione dovrà indicare l'indirizzo pec al quale inviare la bozza del progetto di riparto per le eventuali osservazioni.

---

ALL. 8B - DEPOSITO PROVVEDIMENTO FISSAZIONE UDIENZA

---

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**NELL'ESECUZIONE N. ... Rg.es**

**Debitore esecutato:** .....

**Creditore procedente:** .....

**G.E. Dott.**

**PROVVEDIMENTO DI FISSAZIONE DELL'UDIENZA**

Ill.mo signor Giudice dell'Esecuzione,

Il sottoscritto delegato Esperto Contabile della procedura in epigrafe nell'udienza ex art. 569 c.p.c. il giorno .....

**deposita**

il provvedimento di fissazione dell'udienza davanti a sé per l'approvazione del riparto 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

Con osservanza.

Bologna, li .....

Il delegato contabile

Dott. ....

---

ALL. 9 - TABELLA DI CALCOLO COMPENSO CTU REDATTA IN BASE ALL'ART. 13  
D.M. 30.05.2002

[DOWNLOAD ALL. 9 - TABELLA DI CALCOLO COMPENSO CTU REDATTA IN BASE  
ALL'ART. 13 D.M. 30.05.2002](#)

---

ALL. 10 - TABELLA DI CALCOLO COMPENSO CUSTODE REDATTA IN BASE  
ALL'ART. 2 D.M. 15.05.2009 N. 80

[DOWNLOAD ALL. 10 - TABELLA DI CALCOLO COMPENSO CUSTODE REDATTA  
IN BASE ALL'ART. 2 D.M. 15.05.2009 N. 80](#)

---

ALL. 11 - BOZZA PROGETTO DI RIPARTO

[DOWNLOAD ALL.11 - BOZZA PROGETTO DI RIPARTO](#)

---

 ALL. 12 - VERBALE DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE
 

---

N. .... / ..... R.G.E.


**TRIBUNALE DI BOLOGNA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**


---

Esecuzione R.G.E. n. .... / .....

**VERBALE DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE**  
 davanti

ALL'ESPERTO CONTABILE DOTT.

 nella procedura esecutiva promossa da ..... [indicare creditore procedente]  
 in danno di ..... [indicare debitori eseguiti]

 Il giorno ..... alle ore ..... sono comparsi innanzi al dott. ....  
 Professionista delegato .....

1. P.avv. .... per .....
2. P.avv. .... per .....
3. P.avv. .... per .....

**Il Professionista delegato**
 Rilevato che non sono state proposte opposizioni al progetto di distribuzione, dichiara approvato ed esecutivo il piano di riparto depositato in data ..... autorizza i pagamenti in conformità al progetto di distribuzione, con estinzione del c/c .....

Dichiara

la presente ordinanza di distribuzione della somma ricavata non assoggettata all'imposta di registro ex D.P.R. 26.4.1986 n. 131 non avendo definito alcuna controversia, ma adempiendo il presente provvedimento esclusivamente alla funzione di distribuzione tra i vari creditori delle somme ricavate e dunque non ricorrendo i presupposti di imposizione tributaria di cui all'art. 37 D.P.R. cit. e art. 8 tariffa all. (v. Cass. 13.5.1987 n. 4391, Cass. 22.6.1983 n. 4277; Comm. Trib. Centr. 26.3.1988 n. 3019, Comm. Trib. Centr. 14.11.1985 n. 6503);

Dichiara chiusa la procedura esecutiva.

OPPURE (cancellare l'ipotesi che non ricorre)

Rilevato che è necessario apportare le seguenti modifiche a seguito delle osservazioni formulate in udienza .....  
.....  
.....approva e dichiara esecutivo il piano di riparto depositato in data ..... come modificato oggi, autorizza i pagamenti in conformità al progetto di distribuzione, con estinzione del c/c .....  
Dichiara chiusa la procedura esecutiva.

OPPURE (cancellare l'ipotesi che non ricorre)

Rilevato che le parti propongono le seguenti contestazioni avverso il progetto di distribuzione (verbalizzare con precisione il contenuto delle contestazioni)

.....  
.....

Il Professionista delegato rimette il fascicolo all'udienza del ..... innanzi a sé stesso

OPPURE (cancellare l'ipotesi che non ricorre)

Rilevato che le parti propongono le seguenti contestazioni avverso il progetto di distribuzione (verbalizzare con precisione il contenuto delle contestazioni)

.....  
.....

Il Professionista delegato rimette il fascicolo all'udienza del ..... innanzi al Giudice dell'esecuzione ex art. 512 c.p.c.

Il Professionista delegato

---

ALL. A - CIRCOLARE DEL GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
DEL 07/02/2018



## Tribunale di Bologna Ufficio esecuzioni immobiliari

La nuova ordinanza di vendita prevede tre importanti novità che riguardano l'attività degli esperti contabili. Prima di entrare nello specifico delle novità introdotte è opportuno premettere che l'esperto contabile apprende della propria nomina dalla notifica dell'ordinanza di vendita fatta dalla Cancelleria. Da quel momento sarà interessato alle vicende della procedura desumibili dalla consultazione del fascicolo telematico.

### **1. Gli esperti contabili dovranno eseguire tutte le disposizioni di pagamento ordinate dal G.E. nel corso della procedura.**

Le disposizioni di pagamento ordinate dal GE verranno notificate dalla Cancelleria al delegato contabile il quale, prima di eseguire il pagamento, dovrà acquisire la relativa fattura e/o quietanza dal beneficiario.

I contabili dovranno conservare presso il proprio studio tutte le contabili dei pagamenti eseguiti nel corso della procedura, che verranno inserite nel fascicolo successivamente, ossia quando il contabile ritirerà il fascicolo per predisporre il riparto.

Il contabile riceverà la notifica del decreto di trasferimento, verrà a ritirare il fascicolo che restituirà, corredato di tutti i documenti suddetti insieme ai pagamenti effettuati con il riparto, solo dopo l'udienza di approvazione dello stesso.

Il contabile provvederà a raccogliere le richieste di pagamento dei soggetti che effettuano la pubblicità e provvederà a richiedere al giudice **unica** disposizione di pagamento alla quale darà esecuzione il contabile stesso. I contabili che hanno conoscenza dei movimenti del conto corrente avranno cura di segnalare al giudice se sia necessario integrare il fondo spese.

**Si ricorda inoltre di rilevare, prima del riparto, tutte le spese di procedura ancora da sostenere con istanza telematica da inviare al Giudice dell'esecuzione, ad eccezione del saldo del compenso del CTU che dovrà essere liquidato dall'esperto contabile ed inserito nel piano di riparto.**

### **2. RITO FONDIARIO**

Non è più richiesta la partecipazione dell'esperto contabile all'udienza di vendita in caso di rito fondiario.

L'esperto contabile riceverà dall'Ufficio di Coordinamento dei Notai i conteggi per il versamento del saldo prezzo.

Ricevuti i conteggi l'esperto contabile dovrà:

- Verificare dall'ordinanza di vendita se il giudice ha disposto l'applicazione del rito fondiario.
- In caso positivo esaminare gli atti e verificare se sussistono i presupposti per l'applicazione del rito fondiario; svolgere attività di assistenza all'aggiudicatario ai fini di indirizzare le operazioni di pagamento, quantificando la somma attribuibile al creditore fondiario con pagamento diretto allo stesso previa acquisizione di quietanza (modello H) e la somma da versare sul libretto/conto di procedura.

Il contabile vorrà prestare particolare attenzione nel caso di cauzione versata molto bassa o prezzo di aggiudicazione particolarmente basso: tutte le volte che l'esperto ritenga opportuno indicare all'aggiudicatario di versare l'intero prezzo sul conto di procedura avrà cura di relazionare al Giudice.

- Conservare il modello H nel fascicolo delle spese e delle uscite tenuto presso il proprio studio.

Poiché ormai i fascicoli delle esecuzioni sono telematici è superfluo l'accesso in Cancelleria da parte dell'esperto contabile per il ritiro e la consultazione del fascicolo cartaceo.

**L'esperto contabile deve aver cura di seguire tutti i necessari passaggi affinché tutto proceda in maniera spedita secondo quanto indicato in ordinanza di vendita al fine di evitare la duplicazione di istanze da**

**parte dei creditori fondiari e relativi provvedimenti da parte di questo giudice.**

### 3) □ LIQUIDAZIONI.

1. Per quanto concerne **la misura delle spese legali** fare riferimento alla tabella ministeriale (DM 55/2014), utilizzando il valore medio.
2. Per quanto riguarda la liquidazione **del saldo del CTU** verrà inserita e pagata con il piano di riparto, quindi il contabile dovrà provvedere a liquidare il saldo dell'onorario al CTU calcolando il valore medio sul prezzo di aggiudicazione e sottraendo l'acconto già ricevuto. Utilizzare la tabella di calcolo fornita dall'Ufficio redatta in base all'art. 13 DM 30.05.2002.  
Si fa presente che il CTU viene liquidato in sede di ordinanza di vendita, per ciò che concerne le verifiche tecniche, le spese Iva e non IVA e l'APE, quindi in sede di riparto resta da liquidare soltanto il saldo dell'onorario.  
Non occorre che il CTU depositi istanza di richiesta liquidazione saldo dal momento che l'istanza di liquidazione viene già depositata unitamente all'elaborato peritale e la liquidazione del saldo è un provvedimento che il giudice riserva di emettere dopo il decreto di trasferimento.
3. Per la liquidazione del **compenso del custode** da inserire e pagare sempre col piano di riparto:
  - a. verificare la correttezza delle indicazioni delle spese documentate, per i rimborsi chilometrici rimborsare al massimo € 0,35 a KM.
  - b. liquidare il compenso base (DM 15-5-2009 n. 80 art. 2),
  - c. in caso di richiesta di liquidazione di attività straordinarie da parte del custode, rimettere l'istanza al G.E.

Si richiama l'ordinanza di vendita nella parte in cui si ordina al custode il deposito della nota finale.

### 4) SPESE CONDOMINIALI.

Per quanto riguarda le **spese condominiali** prendere in esame le richieste di pagamento degli oneri condominiali verificandone la congruità e pertinenza per l'arco temporale dell'anno in corso e quello antecedente il decreto di trasferimento (con la collaborazione del custode) ed inserirle nel piano di riparto. In caso di anticipata immissione nel possesso, inserire nel riparto solo la parte non già a carico dell'aggiudicatario.

### 5) FISSAZIONE UDIENZA DI RIPARTO, PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO E VERBALE D'UDIENZA.

Immediatamente dopo aver ricevuto notifica dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dell'emissione del Decreto di Trasferimento entro 120 giorni gli esperti contabili dovranno 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:

- stabilire il termine assegnato ai creditori per il deposito della nota di precisazione del credito con l'indicazione delle rispettive ragioni di prelazione. Per la fissazione dell'udienza utilizzare il modulo allegato (All. 1).

Verrà istituita un'agenda condivisa che sarà gestita dai contabili stessi.

- Depositare telematicamente il provvedimento di fissazione dell'udienza affinché la Cancelleria curi la notifica al debitore. La Cancelleria si occuperà di tale adempimento solo nei casi in cui il debitore non è formalmente costituito

- Procedere alla notifica via pec ai creditori tutti e al debitore se costituito.

- Depositare piano di graduazione e riparto entro il termine di giorni 15 antecedenti la data dell'udienza di approvazione, determinando altresì, ove concretamente possibile, i criteri di assegnazione di ogni residuo importo. Si invitano gli esperti contabili a tener presente che il piano di riparto va depositato entro 105 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento e pertanto, pur nell'autonoma gestione dei termini per invio bozza e acquisizione osservazioni, si avrà cura di assegnare ai creditori un termine per le osservazioni non inferiore a sette giorni dalla ricezione del riparto.

-In sede di udienza redigere il verbale di approvazione del progetto di distribuzione, utilizzando il modello allegato (all. 2) e depositarlo telematicamente entro **3 giorni** dall'udienza.

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.

Dopo l'approvazione procedere a raccogliere le quietanze/fatture, provvedere ai bonifici e riconsegnare il fascicolo in Cancelleria completo di tutti i pagamenti e relative ricevute.

**6) COMPENSI AGLI ESPERTI CONTABILI.**

E' prevista una revisione dei compensi per gli esperti contabili, in ragione dei nuovi adempimenti, così modulata:

- fino a due creditori € 1.000,00=
- da tre a sette creditori € 1.800,00=
- oltre sette creditori € 2.100,00=

Tali nuovi compensi saranno applicabili con riferimento alle sole procedure esecutive interessate dalla nuova ordinanza di vendita.

**N.B. : Le previsioni dei punti 2-3-4 sono applicabili da subito, anche alle procedure pendenti e per le quali l'esperto non abbia ancora inviato la bozza ai creditori.**

**Le previsioni dei punti 1-5-6 valgono per le nuove ordinanze di vendita.**

Il giudice dell'esecuzione immobiliare  
Dott. Maurizio Atzori



Deposito in Cancelleria  
il ...27/02/2018  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
(CANCELLIERE)  
*[Handwritten signature]*