N. 243/2023 R.G. ES. IMM.

TRIBUNALE ORDINARIO di ALESSANDRIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice Roberta Brera;

sciogliendo la riserva di cui al verbale di udienza in data 06.10.2026,

ritenuto che la valutazione dell'immobile pignorato effettuata dal ctu come da elaborato depositato in data 07.10.2026 appare corretta e che i metodi utilizzati risultano fondati su riscontri oggettivi, tenendo conto dei costi e degli oneri economici che incidono sulla determinazione del valore dell'immobile;

vista l'istanza di vendita formulata dal creditore procedente;

ritenuto che i beni pignorati devono essere posti in vendita con prezzo a base d'asta pari al valore di stima riportato in perizia;

rilevato che, in considerazione del valore dell'immobile e dell'ubicazione dello stesso, appare opportuna la vendita con modalità telematiche;

p.q.m.

provvede come da separato provvedimento alla delega delle operazioni di vendita al professionista già nominato quale custode, essendo opportuna la concentrazione dei due incarichi nella stessa persona.

Si comunichi.

Alessandria, 07/10/2026

Il Giudice
Roberta Brera

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

N. 243/2023 R.G. ES. IMM.

TRIBUNALE ORDINARIO di ALESSANDRIA

Sezione Civile

Gruppo Esecuzioni Immobiliari

Ordinanza di vendita con delega ex artt. 569 e 591 bis c.p.c.

Il G.E.

nella procedura esecutiva promossa da

nei confronti di

verificata la regolarità delle notifiche e degli avvisi;

visti gli articoli gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

ritenuto che non sussistano elementi che facciano ritenere probabile che la vendita con l'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;

rilevato che è stato già nominato il custode dei beni pignorati ed appare opportuna la concentrazione nella stessa persona dell'incarico di delegato alla vendita;

ravvisati altresì i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;

ORDINA

la vendita del compendio immobiliare pignorato;

letto l'art. 568 c.p.c.;

vista la relazione dell'esperto e le osservazioni dei creditori e del debitore,

DETERMINA

il valore dei lotti così come segue:

lotto 1 = € 108.000,00; rilancio minimo € 1500; prezzo minimo dell'offerta pari al prezzo base - ¼

visti gli artt. 591 bis c.p.c., 559 e 560 c.p.c.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DELEGA LE OPERAZIONI DI VENDITA

All' avv. Sabrina Mirone, già nominata custode con precedente decreto;

DISPONE

che il Custode-Delegato:

1) estragga copia di tutti gli atti e i documenti del fascicolo dell'esecuzione, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale, e di cui periodicamente verificherà la completezza; segnalerà al GE eventuali incompletezze ai fini dell'art. 567, terzo comma, c.p.c.; verificherà altresì la completezza e regolarità delle notifiche al debitore, ai comproprietari ed ai creditori iscritti, segnalando eventuali carenze al GE;
2) effettui un nuovo controllo della proprietà dei beni pignorati, comparando i dati risultanti dalla documentazione ipocatastale ovvero della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente con quelli della relazione dell'esperto nominato da questo giudice;
3) provveda ad accendere, se non già esistente, apposito conto corrente intestato alla procedura esecutiva;
4) riscuota i canoni di locazione e le indennità per illegittima occupazione eventualmente versate dai titolari di contratti di locazione o di affitto non opponibili alla procedura esecutiva (previo in questo caso comunicazione della circostanza al Ge per le opportune valutazioni); versi senza ritardo le somme percepite direttamente sul conto corrente della procedura; segnali tempestivamente al GE l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite;
5) segnali ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva e al Giudice della esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone *ex* art. 2923, co. 3°, c.c.;
6) segnali al GE eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;
7) qualora taluno degli immobili sia in condominio, dia immediata comunicazione della nomina all'amministrazione condominiale invitandolo a trasmettergli copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, della documentazione di supporto e di ogni altra inerente alla gestione del condominio, ivi compresa quella relativa a spese straordinarie oggetto di delibera condominiale;
8) accompagni di persona, o a mezzo di un suo delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese, tutti gli interessati all'acquisto ad esaminare l'immobile oggetto della procedura, avendo cura di organizzare le visite in orari differenziati adottando tutti gli accorgimenti necessari perché ciascuno interessato non venga contattato o identificato dagli altri; a richiesta, metta a disposizione, preferibilmente in formato elettronico, copia della ordinanza di vendita e della perizia, fornendo altresì ogni altro più utile chiarimento in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene; precisi le spese straordinarie eventualmente già deliberate nonché gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base all'art. 63, co. 2°, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore; precisi infine natura ed ammontare presumibile degli esborsi che andranno sostenuti dall'aggiudicatario;
9) provveda a che il nome ed il recapito del Custode-Delegato siano inseriti nella pubblicità commerciale;
10) intervenga alle udienze fissate dal GE;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

11) renda il conto della sua gestione, a norma dell'art. 593 c.p.c. per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia, ogni quattro mesi, con la medesima relazione con cui riferirà l'esito delle vendite (i conti parziali e quello finale specificheranno: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; c) le poste attive e quelle passive; d) le attività compiute; e) le istanze proposte; f) sommariamente i provvedimenti ottenuti);

12) provveda alla liberazione dell'immobile a norma dell'art. 560 c.p.c.;

13) al momento del deposito della bozza del progetto di distribuzione, depositi il rendiconto finale della gestione comprensivo degli estratti conto completi attestanti l'intera movimentazione bancaria (con avviso che il GE fisserà l'udienza di approvazione del conto in uno con quella del piano di riparto).

AUTORIZZA

il Custode-Delegato:

- ad utilizzare per le attività di vendita il fondo spese omnicomprensivo già assegnato per le attività di custodia;
- a richiedere al creditore procedente, o al creditore intervenuto con privilegio ipotecario di primo grado, le successive integrazioni del fondo spese quando lo stesso diventi insufficiente per assicurare il tempestivo svolgimento delle attività delegate;

DISPONE

A tale fine che:

- quando per effetto delle spese di pubblicità relative a un tentativo di vendita, o di altre spese impreviste, il fondo spese diventi insufficiente a coprire le spese dell'eventuale ulteriore tentativo da esperirsi in caso negativo di quello già fissato, il Custode – Delegato richieda immediatamente al creditore come sopra individuato un'integrazione di € 1.000;
- l'integrazione dovrà essere versata dal creditore onerato nel termine di 30 giorni dalla richiesta;
- in caso di inadempimento nel suddetto termine da parte del creditore onerato, il Custode – Delegato ne dia immediato avviso al GE, allegando la prova della comunicazione della richiesta indirizzata al creditore;

AVVISA

Sin d'ora il creditore procedente, o il creditore intervenuto con privilegio ipotecario di primo grado, che il mancato versamento dell'integrazione del fondo spese nel termine di 30 giorni dalla richiesta del Custode – Delegato determinerà l'improseguibilità della procedura, o comunque potrà determinare una maggiorazione del compenso liquidato in favore del delegato, in considerazione delle attività supplementari ad esso richieste a causa dell'inerzia del creditore medesimo;

DISPONE

Che:

1. il Custode – Delegato provveda a fissare la prima vendita entro 4 mesi (5 qualora il termine scada nel mese di agosto) dall'incarico e a redigere l'avviso di vendita secondo lo schema *fac simile* predisposto dal GE - e disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari - precisando che tutte le attività si svolgeranno avanti al Custode-Delegato nel luogo da questi indicato nell'avviso medesimo;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. il Custode – Delegato depositi nel fascicolo telematico, entro 15 giorni dall'incarico, copia dell'avviso di vendita;
3. in caso di vendita ad opera di creditore fondiario, il Custode – Delegato provveda a girare il saldo prezzo in favore alla banca procedente immediatamente dopo il versamento da parte dell'aggiudicatario;
4. nell'avviso di vendita, il Custode – Delegato conceda il termine di 90 gg. per il deposito delle offerte e fissi per il primo giorno successivo non festivo la data dell'udienza per la deliberazione sulle offerte o per la gara *ex* art. 573 c.p.c., indicando nell'avviso che il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base ai sensi dell'art. 571/III c.p.c. e le eventuali formalità pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione;
5. il Custode – Delegato provveda alla pubblicazione nei termini di legge sul portale delle vendite pubbliche, ai sensi dell'art. 490 co. 1 c.p.c., e ad effettuare la pubblicità ex art. 490 co. 2 c.p.c., in conformità alle circolari adottate dal Tribunale;
6. il Custode – Delegato notifichi al debitore esecutato e ai creditori iscritti non intervenuti l'avviso di vendita 45 giorni prima della data fissata;
7. la vendita venga effettuata con modalità telematica asincrona, avvalendosi del gestore ASTALEGALE.NET S.P.A.
8. l'offerta possa essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita;
9. all'offerta siano allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
10. per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);
11. l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

state presentate istanze di assegnazione; in caso di pluralità di offerte, inviti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c.;

26. il Custode – Delegato provveda sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. per ciascun tentativo di vendita, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: - la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; - la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; - la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;
27. il Custode – Delegato provveda a: - determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuto dall'assegnatario; - fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; - a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;
28. il Custode – Delegato depositi, entro 10 giorni da ogni esperimento di vendita relazione di aggiornamento contenente il verbale delle operazioni e la copia dell'eventuale successivo esperimento di vendita;
29. il Custode – Delegato fissi ogni successivo esperimento di vendita entro 4 mesi (5 qualora il termine scada nel mese di agosto), previa riduzione del prezzo base fino ad un quarto e concedendo il termine massimo di legge (90 gg.) per il deposito di offerte irrevocabili;
30. ove appaia utile la prosecuzione della vendita a prezzo invariato, il Custode – Delegato riferisca al GE e chieda istruzioni prontamente, comunque in tempo utile per assicurare il rispetto del termine di 4 mesi per la fissazione della vendita;
31. il Custode – Delegato riceva le cauzioni ed i versamenti per saldo prezzo e per spese versandoli sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva;
32. il Custode – Delegato effettui tutti i depositi ed i prelievi necessari, salvo rendiconto;
33. il Custode – Delegato comunichi tempestivamente al GE il mancato pagamento del saldo prezzo;
34. il Custode – Delegato autorizzi l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario *ex* art. 508 c.p.c.;
35. il Custode – Delegato comunichi all'aggiudicatario l'importo delle spese e degli oneri conseguenti alla vendita, tenuto conto delle eventuali agevolazioni fiscali spettanti sulla base degli atti o delle richieste dell'aggiudicatario e le modalità del versamento da eseguirsi entro 120 giorni dall'aggiudicazione;
36. **il Custode – Delegato già all'atto dell'aggiudicazione:**

-inviti l'aggiudicatario a richiedere contestualmente al versamento del saldo prezzo, e comunque prima del decreto di trasferimento, l'emissione dell'ordine di liberazione , qualora non sia già stato adottato;

- avvisi l'aggiudicatario che nel termine fissato per il versamento del prezzo dovrà rilasciare, A PENA DI REVOCA DELL'AGGIUDICAZIONE e PERDITA DELLA CAUZIONE, **dichiarazione scritta "antiriciclaggio"** resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci fornendo le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231;l'omesso rilascio della dichiarazione entro il termine del saldo prezzo dovrà essere prontamente segnalato al GE per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'adozione dei provvedimenti di revoca dell'aggiudicazione previsti dall'articolo 587 c.p.c. come riformato dal 26.11.2024;

37. **il Custode – Delegato predisponga il decreto di trasferimento entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e dal pagamento degli ulteriori oneri e spese e previo ulteriore aggiornamento delle visure immobiliari (al decreto di trasferimento saranno allegati la dichiarazione scritta dell'aggiudicatario ex art. 585 u.c. c.p.c. con le informazioni previste dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, il certificato di destinazione urbanistica, se previsto dalla legge, le visure ipotecarie aggiornate, prova del versamento del prezzo e delle pubblicità effettuate, se non già depositati nel fascicolo);**
38. dopo la firma da parte del GE e gli adempimenti necessari della cancelleria, il Custode – Delegato curi l'esecuzione di tutte le formalità previste dall'art. 591 *bis*, n. 11, c.p.c. (registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni ove previsto), nonché la cancellazione dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, come ordinate dal GE;
39. il Custode – Delegato predisponga, entro 90 giorni dalla comunicazione della firma del decreto di trasferimento, il rendiconto finale con istanza di liquidazione del compenso;
40. **il Custode – Delegato, nei 30 giorni successivi alla trascrizione del decreto di trasferimento, previa verifica della somma disponibile sul conto ed acquisizione delle note di precisazione che i creditori invieranno entro il termine fissato dal Custode-Delegato, predisponga e depositi nel fascicolo un piano di riparto, tenendo conto degli onorari liquidati dal GE;**

    il delegato, entro 30 giorni dal provvedimento del Ge di conferma o di modifica del progetto, fissi innanzi a sé l'audizione delle parti per la discussione sul progetto di distribuzione.

    Della fissazione dell'udienza ne dà comunicazione alle parti, inviando il progetto confermato o modificato, via pec e al debitore ex art. 492 c.p.c.. in modo che le parti possano far pervenire eventuali osservazioni;

    Tra la comunicazione e la data della comparizione innanzi al delegato debbono intercorrere almeno dieci giorni.

    All'esito dell'udienza il delegato depositerà verbale dando atto delle comunicazioni ai soggetti interessati e dell'approvazione del progetto o, nel caso in cui sorgano controversie ex art 512 cpc, rimettendo gli atti al GE al fine della fissazione di udienza, nella quale dovrà comparire, depositando breve relazione sulle contestazioni.
41. **dopo l'approvazione del progetto o l'adozione da parte del G.E. dei provvedimenti previsti dall'art. 512 c.p.c., il Custode – Delegato provveda infine al pagamento delle somme spettanti ai creditori e al prelievo del proprio compenso, con chiusura del conto e deposito di relazione su tali adempimenti allegando prova dei pagamenti e della chiusura, con l'estratto conto;**
42. tutte le operazioni delegate siano completate entro due anni dalla comunicazione della presente ordinanza (essendo esclusa la possibilità di sospensione o rinvio delle operazioni di vendita se non per ordine del GE), salva l'esigenza di chiedere la proroga della delega.

Dispone che ai sensi dell'art. 569, u.c., c.p.c. il creditore che ha chiesto la vendita provveda, entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione, a notificare la presente ordinanza ai

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non intervenuti, e al debitore o al terzo esecutato nei casi di cui all'art 602 e ss. c.p.c.

Si evidenzia che le comunicazioni e le notifiche al debitore, al terzo esecutato e ai creditori vanno effettuate ai sensi degli artt.489 e 492 come modificati dal correttivo Cartabia.

Si comunichi.

Alessandria, 07/10/2026

Il Giudice

Roberta Brera

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009