



TRIBUNALE ORDINARIO di ALESSANDRIA
Sezione civile ed esecuzioni immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione dott. Corrado Croci,

ritenuto che la valutazione dell'immobile pignorato effettuata dal perito stimatore 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 l'immobile deve essere posto in vendita con prezzo base di € 449.644,25;

rilevato che, in considerazione del valore e della tipologia dell'immobile e dell'ubicazione dello stesso, la vendita con modalità telematiche, comportando maggiori costi e di fatto restringendo la platea dei possibili offerenti in considerazione della non sufficiente diffusione dell'uso dei mezzi informatici, appare pregiudizievole per gli interessi dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura;

P.Q.M.

provvede come da separato provvedimento alla delega delle operazioni di vendita e alla nomina, quale custode, dello stesso professionista delegato, essendo opportuna la concentrazione dei due incarichi nella stessa persona.

Si comunichi.

Alessandria, 20.10.2022

Il Giudice dell'esecuzione
Dott. Corrado Croci



N. 122/2022 R.G. ES. IMM.



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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

Il Giudice dell'esecuzione

nella procedura esecutiva immobiliare promossa da

nei confronti di

verificata la regolarità delle notifiche e degli avvisi;

visti gli articoli gli artt. 569 e ss. 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.,

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 UNICO = € 449.644,25; rilancio minimo: € 5.000; prezzo minimo dell'offerta - 25 %

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

- nominato da questo giudice;
- 4) provveda ad accendere, se non già esistente, apposito conto corrente intestato alla procedura esecutiva;
 - 5) 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 G.E. per le opportune valutazioni); versi senza ritardo le somme percepite direttamente sul conto corrente della procedura; segnali tempestivamente al giudice della esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite;
 - 6) segnali ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva e al G.E. l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, co. 3°, c.c.;
 - 7) segnali al G.E. eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;
 - 8) 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;
 - 9) accompagni di persona, o a mezzo di un suo Custode-Delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese, tutti gli interessati all'acquisto ad esaminare l'immobile oggetto della procedura. Il Custode-Delegato deve organizzare le visite in orari differenziati adottando tutti gli accorgimenti necessari perché ciascuno interessato non venga contattato o identificato dagli altri. A richiesta, metterà 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. Preciserà 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; preciserà infine natura ed ammontare presumibile degli esborsi che andranno sostenuti dall'aggiudicatario. Il nome ed il recapito del Custode-Delegato saranno inseriti nella pubblicità commerciale;



Nell'avviso di vendita il Custode-Delegato avrà cura di concedere il termine di 90 gg. per il deposito delle offerte e di fissare 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.; indicare 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.; indicare le eventuali formalità pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione. Il Custode-Delegato avrà cura di notificare al debitore esecutato e ai creditori iscritti non intervenuti l'avviso di vendita 45 giorni prima della data fissata e di effettuare le pubblicità in conformità alle circolari adottate dal Tribunale. Il Custode-Delegato redigerà verbale delle operazioni di vendita effettuate;

2. il Custode-Delegato delibererà sulle offerte pervenute; in caso di offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il Custode-Delegato procederà alla vendita se ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione; in caso di pluralità di offerte inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c.;
3. il professionista 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;
4. il professionista delegato dovrà provvedere 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;
5. a fissare il successivo esperimento di vendita entro 4 mesi, previa riduzione del prezzo base fino ad un quarto e concedendo il termine massimo di legge (90 gg.) per il



