



TRIBUNALE ORDINARIO di ALESSANDRIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice,

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

ritenuto che la valutazione dell'immobile pignorato effettuata dal ctu 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;

considerato che i creditori hanno chiesto disporsi la vendita con modalità non telematiche;

rilevato che, in considerazione del valore 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 al professionista già nominato quale custode, essendo opportuna la concentrazione dei due incarichi nella stessa persona.

Manda al delegato per evidenziare nell'avviso di vendita che il lotto ha ad oggetto la sola proprietà superficaria e non la piena proprietà.

Si comunichi.

Alessandria, 02/05/2023

Il Giudice
Elisabetta Bianco

- svolgeranno avanti al Custode-Delegato nel luogo da questi indicato nell'avviso medesimo;
2. depositi nel fascicolo telematico, entro 15 giorni dall'incarico, copia dell'avviso di vendita;
 3. in caso di vendita ad opera di creditore fondiario, provveda a girare il saldo prezzo in favore alla banca procedente immediatamente dopo il versamento da parte dell'aggiudicatario;
 4. nell'avviso di vendita, 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. 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. notifichi al debitore esecutato e ai creditori iscritti non intervenuti l'avviso di vendita 45 giorni prima della data fissata;
 7. rediga verbale delle operazioni di vendita effettuate;
 8. deliberi sulle offerte pervenute; in caso di offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il Custode-Delegato proceda 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, inviti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'*art. 573 c.p.c.*;
 9. 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;
 10. 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;
 11. 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;
 12. 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;
 13. ove appaia utile la prosecuzione della vendita a prezzo invariato, riferisca al GE e chiedi istruzioni prontamente, comunque in tempo utile per assicurare il rispetto del termine di 4 mesi per la fissazione della vendita;
 14. riceva le cauzioni ed i versamenti per saldo prezzo e per spese versandoli sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva;
 15. effettui tutti i depositi ed i prelievi necessari, salvo rendiconto;
 16. comunichi tempestivamente al GE il mancato pagamento del saldo prezzo;
 17. autorizzi l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario *ex art. 508 c.p.c.*;
 18. 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;

19. inviti l'aggiudicatario, già all'atto dell'aggiudicazione, 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;
20. 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 il certificato di destinazione urbanistica, se previsto dalla legge, e le visure ipotecarie aggiornate);
21. dopo la firma da parte del GE e gli adempimenti necessari della cancelleria, 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;
22. predisponga, entro 90 giorni dalla comunicazione della firma del decreto di trasferimento, il rendiconto finale con istanza di liquidazione del compenso;
23. predisponga nei 30 giorni successivi alla liquidazione del compenso una bozza del piano di riparto, previa verifica della somma disponibile sul conto ed acquisizione delle note di precisazione che i creditori invieranno entro il termine fissato dal Custode-Delegato;
24. dopo l'adozione da parte del G.E. dei provvedimenti previsti dall'art. 596 c.p.c., provveda infine al pagamento delle somme spettanti ai creditori dopo la dichiarazione di esecutività del piano di riparto;
25. provveda a tutte le operazioni delegate 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).

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 creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non intervenuti, e al debitore costituito o che abbia eletto domicilio.

Si comunichi.

Alessandria, 02/05/2023

Il Giudice
Elisabetta Bianco