

N. 13/2023 R.G. ES. IMM.



**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.

Si comunichi.

Alessandria, 19/12/2023

Il Giudice  
Elisabetta Bianco



**TRIBUNALE ORDINARIO di ALESSANDRIA**

Sezione Civile

Gruppo Esecuzioni Immobiliari

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

Il GE,

nella procedura esecutiva promossa da [REDACTED]

nei confronti di [REDACTED]

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;

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 = € 30.000 ; prezzo minimo dell'offerta € (- ¼)

Rilanci minimi:

- Immobili stimati da 25.000,01 a 50.000: 500

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

DELEGA LE OPERAZIONI DI VENDITA

All' avv. Giancarlo Triggiani, già nominato 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 precedente 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;
- 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 (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 il Custode – Delegato:

1. 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;
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, 19/12/2023

Il Giudice  
Elisabetta Bianco



**TRIBUNALE ORDINARIO di ALESSANDRIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Il Giudice dott. Elisabetta Bianco,  
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 19.12.23  
ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

ritenuta la necessità di recepire le indicazioni di Cass. S.U. 9479/2023,

rilevato che:

- la procedura può proseguire con la vendita essendo presenti creditori titolati, New cash (sentenza) e Condominio Antonella (d.i. per oneri condominiali), cui non si applicano le ssuu 9479/23
- A parte i titoli di New cash (sentenza) e Condominio Antonella (d.i. per oneri condominiali) l'azione esecutiva si fonda sui seguenti decreti ingiuntivi emessi in dipendenza di un rapporto contrattuale intercorso tra professionista e consumatore;
  - decreto ingiuntivo n.132/22, Giudice di Pace di Casale Monferrato, a favore di Badano gas srl
  - decreto ingiuntivo n.370 del 9.4.21, Giudice di pace di Alessandria, a favore di Onoranze Funebri re srl
  - decreto ingiuntivo n.941/21, Giudice di pace di Alessandria, a favore di Liquigas srl
- il decreto ingiuntivo non contiene alcuna motivazione in ordine all'assenza – nel predetto contratto - di clausole aventi natura vessatoria;
- ad un primo esame, il contratto in atti non presenta clausole di tale natura, o comunque le stesse non risultano applicate ai fini dell'emissione del decreto ingiuntivo azionato, avente ad oggetto la mera restituzione del capitale mutuato e il pagamento degli interessi pattuiti;

secondo le indicazioni fornite dalla Suprema Corte nella pronuncia citata, sia in caso di controllo positivo che negativo del GE sull'abusività delle clausole, la parte debitrice deve in ogni caso essere avvisata della possibilità di proporre opposizione tardiva ex art. 650 c.p.c.;

ritenuto che l'avviso debba essere notificato al debitore a cura del creditore procedente a norma degli artt. 137 ss. c.p.c., trattandosi di atto necessario ad integrare l'efficacia del provvedimento monitorio e ad assicurare al debitore effettiva tutela rispetto allo stesso;

AVVISA

Il debitore che entro 40 giorni dalla notifica della presente ordinanza può proporre opposizione al

- decreto ingiuntivo n.132/22 ,Giudice di Pace di Casale Monferrato , a favore di Badano gas srl
- decreto ingiuntivo n.370 del 9.4.21, Giudice di pace di Alessandria, a favore di Onoranze Funebri re srl
- decreto ingiuntivo n.941/21 , Giudice di pace di Alessandria, a favore di Liquigas srl

già notificatogli, ai sensi dell'art. 650 c.p.c. per fare accertare (solo ed esclusivamente) l'eventuale abusività delle clausole contrattuali con effetti sull'emesso decreto ingiuntivo;

#### MANDA

Ai creditori sopra indicati per la notifica del presente avviso al debitore personalmente, non essendo sufficiente la notifica in cancelleria ex art. 492 cpc, invitando lo stesso a depositare nel fascicolo telematico, entro 60 giorni da oggi, prova della notifica stessa;

#### INVITA

Il debitore a depositare successivamente, in tempo utile, prova del deposito dell'atto di opposizione, con l'avviso che in difetto la procedura proseguirà senza ulteriori avvisi;

#### INVITA

I creditori, decorso il termine di 40 gg dalla notifica, a indicare sotto loro responsabilità, con deposito nel fascicolo, il ricevimento o meno della notifica di citazione in opposizione tardiva al decreto ingiuntivo;

#### MANDA

#### **Al delegato – nel caso in cui gli intervenuti beneficino del riparto- per segnalare gli esiti e l'avvenuta instaurazione di opposizione**

Dando atto che essendovi altri titoli l'eventuale opposizione, nel caso in cui l'intervenuto benefici del riparto, potrà influire solo sul riparto:

- in caso di proposizione di opposizione sospenderà l'approvazione del riparto fino alla decisione del giudice dell'opposizione sull'istanza ex art. 649 c.p.c.;
  - o in caso di concessione della sospensiva l'esecuzione resterà sospesa fino alla definitività della sentenza che decide l'opposizione;
- in caso di mancata opposizione o di mancata sospensiva nel termine la procedura proseguirà anche per il riparto;



Si comunichi.

Alessandria, 19 dicembre 2023

Il Giudice  
dott. Elisabetta Bianco

