

N. 15/2021 R.G. ES. IMM.



## TRIBUNALE ORDINARIO di ALESSANDRIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice Stefano Demontis;

vista l'ordinanza emessa in data odierna a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 1.2.2022;

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 gli immobili pignorati devono essere posti in vendita con prezzo base d'asta pari ai valori di stima;

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, 4 febbraio 2022

Il Giudice  
Stefano Demontis





**TRIBUNALE DI ALESSANDRIA**  
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
*Ordinanza di vendita con delega ex artt. 569 e 591 bis c.p.c.*

IL GE

Nella procedura esecutiva promossa da RED SEA SPV s.r.l.  
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.,

sussistono 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 = € 244.270; rilancio minimo: € 2.500; prezzo minimo dell'offerta pari al prezzo base -  $\frac{1}{4}$

lotto 2 = € 29.540; rilancio minimo: € 500; prezzo minimo dell'offerta pari al prezzo base -  $\frac{1}{4}$

lotto 4 = € 171.450; rilancio minimo: € 2.000; prezzo minimo dell'offerta pari al prezzo base -  $\frac{1}{4}$

visto l'art. 591 bis c.p.c.;

visti l'art. 559 e l'art. 560 c.p.c.



DELEGA LE OPERAZIONI DI VENDITA E NOMINA CUSTODE-DELEGATO DEL  
COMPENDIO PIGNORATO IN SOSTITUZIONE DEL DEBITORE

Avv. Alice Falzoni

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 al più presto, e comunque entro 30 giorni, sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento presentandosi con copia del provvedimento di nomina. Qualora sia impedito, richieda al Ge l'accesso con la forza pubblica. Rediga apposito verbale, dando conto dello stato di occupazione dell'immobile, anche eventualmente da parte di occupanti senza titolo. Comunichi al debitore che, se interessato, deve formulare al GE motivata istanza per ottenere l'autorizzazione a proseguire nell'abitazione dell'immobile; il Custode-Delegato successivamente comunicherà altresì la data della vendita, se già fissata, specificando agli occupanti che non devono ostacolare la attività del Custode-Delegato, che dovranno essere presenti *in loco* per consentire le preannunciate visite al bene e che i comportamenti non collaborativi provocheranno la revoca della precitata autorizzazione e l'ordine di liberazione, su tempestiva comunicazione del Custode-Delegato. Il Custode-Delegato provvederà all'esecuzione dell'ordine di liberazione ex art. 560, 4° comma, c.p.c. Il Custode-Delegato altresì invierà a mezzo pec a tutti i creditori sintetica comunicazione sull'esito del primo accesso effettuato, evidenziando le eventuali difficoltà incontrate;
- 3) 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;
- 4) provveda ad accendere, se non già esistente, apposito conto corrente intestato alla procedura esecutiva e a comunicare via pec gli estremi al creditore procedente;
- 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 Ge 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 Giudice della esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, co. 3°, c.c.;
- 7) segnali al GE 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;
  - 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 con la seguente cadenza temporale: trimestralmente se l'immobile è fruttifero; altrimenti ogni sei mesi. 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. Il rendiconto dovrà essere depositato in fascicolo e una copia sarà inviata a mezzo pec ai creditori, debitori, nonché ai comproprietari che ne facciano richiesta. Al momento del deposito della bozza del progetto di distribuzione, il Custode-Delegato depositerà il rendiconto finale della gestione. Il Ge fisserà l'udienza di approvazione del conto in uno con quella del piano di riparto.

### ASSEGNA

al Custode-Delegato un fondo spese onnicomprensivo per le attività di custodia, per il pagamento della pubblicità ex art. 490 co. 1 c.p.c. (portale delle vendite pubbliche), della pubblicità ex art. 490 co. 2 c.p.c. (siti internet e complementare) e delle spese necessarie per la vendita telematica la somma di € **2.500,00**, che pone provvisoriamente a carico del creditore precedente, e che dovrà essere versato entro 30 giorni dalla comunicazione degli estremi del conto della procedura; pone altresì a carico del precedente/surrogante le eventuali integrazioni necessarie. Dispone che, in caso di mancato versamento delle somme suddette senza giustificato motivo, il Custode – Delegato inoltri tempestiva comunicazione al G.E, che potrà valutare il comportamento omissivo dei creditori precedenti o comunque muniti di titolo esecutivo ai fini della dichiarazione di improseguibilità della procedura

### DISPONE

che

1. il Delegato provveda a fissare la prima vendita entro 4 mesi 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; 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.*, di 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. e di indicare le eventuali formalità pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione;
2. in caso di vendita ad opera di creditore fondiario il Custode-Delegato inserisca l'avviso che a norma dell'art. 41 del D. Lgs. n. 385/1993 l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo direttamente alla banca procedente, salvo richiesta di subentro nel contratto di finanziamento;
  3. il Custode-Delegato notifichi al debitore esecutato e ai creditori iscritti non intervenuti l'avviso di vendita 45 giorni prima della data fissata;
  4. il Delegato provveda alla pubblicazione nei termini di legge sul portale delle vendite pubbliche, ai sensi dell'art. 490 co. 1 c.p.c., e a effettuare la pubblicità *ex art. 490 co. 2 c.p.c.*, in conformità alle circolari adottate dal Tribunale;
  5. la vendita venga effettuata con modalità telematica asincrona, avvalendosi del gestore ASTALEGALE.NET s.p.a.;
  6. 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;
  7. 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 minorenni 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;
  8. 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);
9. l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);
  10. nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail che il professionista delegato indicherà nell'avviso;
  11. nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
  12. l'importo della cauzione (determinato nella misura del **15% dell'offerta**) sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (le cui coordinate IBAN devono essere riportate nell'avviso di vendita a cura del professionista delegato) in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;
  13. qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile;
  14. in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sia restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente di provenienza nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;
  15. l'esame delle offerte sia effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nel luogo di svolgimento della gara;
  16. la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche abbia luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
  17. nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista dovrà provvedere a:



- verificare le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
  - verificare l'effettivo dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
  - abilitare abilitazione i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- 18.** in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;
- 19.** la gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. In particolare:
- I. i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
  - II. ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
  - III. iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- 20.** la gara abbia la seguente durata:
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
  - la gara avrà termine alle ore 13.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara (es. se la gara inizia il giorno 3 a qualsiasi ora, avrà termine alle ore 13.00 del giorno 5);
  - qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, per una sola volta di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci;
  - la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato, domenica e dei giorni festivi);
  - qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato, la domenica o altro giorno festivo;
  - una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);
  - le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;
  - il professionista delegato proceda all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione;



21. il Custode-Delegato redigerà verbale delle operazioni di vendita effettuate;
22. 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:
  - i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
  - ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
  - iii) 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;
23. il professionista delegato dovrà provvedere a:
  - i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuto dall'assegnatario;
  - ii) 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;
  - iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;
24. in caso di esito negativo, il delegato provveda a fissare il successivo esperimento di vendita entro 4 mesi, previa riduzione del prezzo base fino ad un quarto;
25. in caso di esito negativo di tre tentativi di vendita, il Delegato dovrà rimettere gli atti al G.E. per le valutazioni di competenza;
26. il Delegato comunichi tempestivamente al GE il mancato pagamento del saldo prezzo, nonché la richiesta dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c.
27. il 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;
28. il Delegato comunichi immediatamente l'aggiudicazione al GE, precisando se sussistano le condizioni per richiedere l'emissione dell'ordine di liberazione, qualora non sia già stato adottato;
29. il 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 il certificato di destinazione urbanistica, se previsto dalla legge, e le visure ipotecarie aggiornate. Dopo la firma da parte del GE e gli adempimenti necessari della cancelleria, il professionista Custode-Delegato curerà 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); il Custode-Delegato provvederà altresì alla cancellazione dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, come ordinate dal GE;
30. il Delegato provveda a predisporre, entro 90 giorni dalla comunicazione della firma del decreto di trasferimento, il rendiconto finale con istanza di liquidazione del compenso; a predisporre nei 30 giorni successivi alla liquidazione del compenso una bozza del piano di riparto, previa verifica della somma disponibile sul conto e acquisizione delle note di precisazione che i creditori invieranno entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta





aggiudicazione del bene, in mancanza delle quali sarà presa in considerazione la somma indicata nell'atto di precetto e di intervento (senza liquidazione delle spese legali). Dopo l'adozione da parte del G.E. dei provvedimenti previsti dall'art. 596 c.p.c., il Custode-Delegato provvederà a comunicare ai creditori e a notificare all'esecutato il deposito del piano di riparto e il decreto di fissazione udienza per la sua approvazione. Provvederà infine al pagamento delle somme spettanti ai creditori dopo la dichiarazione di esecutività del piano di riparto;

31. Tutte le operazioni delegate dovranno essere compiute entro due anni dalla comunicazione della presente ordinanza. È esclusa la possibilità di sospensione o rinvio dell'asta se non per ordine del GE. All'esito delle operazioni delegate il Custode-Delegato rimetterà gli atti all'Ufficio, dando atto dell'intervenuta esecuzione dei pagamenti effettuati in esecuzione del progetto di distribuzione.

Dispone che ai sensi dell'art. 569, u.c., c.p.c. il creditore che ha chiesto la vendita provveda a notificare la presente ordinanza al debitore e ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c non intervenuti entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione.

Si comunichi.

Alessandria, 04/02/2022

Il Giudice dell'Esecuzione  
Stefano Demontis

