



TRIBUNALE ORDINARIO di ALESSANDRIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice,

sciogliendo la riserva di cui al verbale di udienza in data 14.1.2025;

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, 02/02/2025

Il Giudice
Michele Delli Paoli

ALLEGATO N. 1 AL VERBALE DI UDIENZA IN DATA 14.1.2025 - ESECUTIVO N. 210/2024 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 GE,

nella procedura esecutiva promossa da BRENTA SPV SRL

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 = € 42.500,00; rilancio minimo = € 1.000,00; prezzo minimo dell'offerta € (- 1/4)

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

DELEGA LE OPERAZIONI DI VENDITA

All' avv. GRETA PECICCIA già nominato custode con precedente decreto;

DISPONE

che il Custode-Delegato:

1) estraiga 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;

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:

DISPONE

AVVISA

DISPONE

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 effettuare, se non già depositati nel fascicolo);

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. 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 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.

24. 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;

25. 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 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 comunichi.

Alessandria, 02/02/2025

Il Giudice
Michele Delli Paoli