

N. 210/2024 R.G. ES. IMM.



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 precedente;

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

REPUBBLICA ITALIANA - TRIBUNALE ORDINARIO DI ALESSANDRIA - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - N. 210/2024 R.G. ES. IMM. - DATA 02/02/2025

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. il Custode – Delegato già all'atto dell'aggiudicazione:

- inviti l'aggiudicatario 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;

- avvisi l'aggiudicatario che nel termine fissato per il versamento del prezzo dovrà rilasciare dichiarazione scritta "antiriciclaggio" resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci fornendo le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231;

Tale dichiarazione è necessaria per l'emissione del decreto di trasferimento che non potrà essere sottoposto al GE in assenza di tale dichiarazione; l'omesso rilascio della dichiarazione entro il termine del saldo prezzo dovrà essere prontamente segnalato al GE per l'adozione dei provvedimenti opportuni;

20. il Custode – 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 la dichiarazione scritta dell'aggiudicatario ex art. 585 u.c. c.p.c. con le informazioni previste dall'articolo 22 del decreto

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 effettuate, 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

PRODOTTO ELETTRONICAMENTE CON IL SISTEMA DI FIRMARE ELETTRONICO (S.F.E.)