

N. R.G. 185/2026



TRIBUNALE ORDINARIO di ALESSANDRIA
SEZIONE CIVILE
Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dott.ssa Roberta Brera,
a scioglimento della riserva assunta all'odierna udienza,
rilevato che non è stata contestata la sussistenza del diritto alla divisione;
ritenuto che non è stata chiesta la divisione in natura dei beni immobili pignorati per quota indivisa e che gli stessi, come affermato dal perito stimatore nell'ambito della procedura esecutiva n. 53/2024 R.G.E. e all'odierna udienza con argomentazioni condivisibili, non appaiono comodamente divisibili;
considerato che il comproprietario non esecutato non ne ha chiesto l'attribuzione e, non si è costituito nel presente giudizio;
visti gli artt. 785 e 788 cpc

dispone,

ai sensi dell'art. 788 c.p.c. la vendita del lotto unico per l'intero, come da separata ordinanza e ritenuto che la valutazione degli immobili da porre in vendita per l'intero effettuata dal perito stimatore 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 degli immobili; vista la propria ordinanza con la quale disponeva la vendita per l'intero, a norma degli artt. 720 c.c. e 788 c.p.c.;

ritenuto che gli immobili in comunione devono essere posti in vendita con prezzo base di € 70.805,00

rilevato che, in considerazione del valore degli immobili e della loro ubicazione, 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 delegato già nominato custode, essendo opportuna la concentrazione dei due incarichi nella stessa persona, come da separata ordinanza.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione alle parti e al professionista delegato del presente provvedimento e dell'allegata ordinanza

Alessandria, 05/03/2026

Il Giudice
Roberta Brera





TRIBUNALE ORDINARIO di ALESSANDRIA
SEZIONE CIVILE
Esecuzioni Immobiliari

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

Il Giudice Istruttore

visti gli articoli gli artt. 569 e ss. c.p.c., richiamati dall'art. 788, 1° e 3° co., 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.,

ORDINA

la vendita del compendio immobiliare oggetto di divisione;

letto l'art. 568 c.p.c.;

vista la relazione dell'esperto e le osservazioni delle parti,

DETERMINA

il valore del lotto unico così come segue:

lotto unico = € 70.805,00; rilancio minimo: € 1000; prezzo minimo - ¼;

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

DELEGA LE OPERAZIONI DI VENDITA

All' Avv.to **Elisa Adele Mastorchio**, già nominata custode nell'es. imm. 53/2024

DISPONE

che il Custode-Delegato:

- 1) 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;
- 2) provveda ad accendere, se non già esistente, apposito conto corrente intestato alla



- procedura esecutiva;
- 3) 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;
 - 4) segnali ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva e al Giudice della esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone *ex art. 2923, co. 3°, c.c.*;
 - 5) segnali al GE eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;
 - 6) 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;
 - 7) 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;
 - 8) provveda a che il nome ed il recapito del Custode-Delegato siano inseriti nella pubblicità commerciale;
 - 9) intervenga alle udienze fissate dal Giudice;
 - 10) 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);
 - 11) provveda alla liberazione dell'immobile a norma dell'art. 560 c.p.c.;
 - 12) 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 nella procedura esecutiva n. 53/2024;



- 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, attore 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 il modello *fac simile* - pubblicato sul sito del Tribunale 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 e/o il mancato rilascio della dichiarazione cd. Antiriciclaggio ex art. 587 cpc;
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, **A PENA DI REVOCA DELL'AGGIUDICAZIONE e PERDITA DELLA CAUZIONE, 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;
l'omesso rilascio della dichiarazione entro il termine del saldo prezzo dovrà essere prontamente segnalato al GE per l'adozione dei provvedimenti di revoca dell'aggiudicazione previsti dall'art. 587 cpc, come riformato dal 26.11.24;



si evidenzia, in conformità alla normativa in tema di trattamento dei dati personali, l'esigenza di mantenere assoluto riserbo in merito ai dati personali il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi le attività previste dalla legge antiriciclaggio;

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);
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 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;
24. 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 ed acquisizione delle note di precisazione che i creditori invieranno entro il termine fissato dal Custode-Delegato. Dopo l'adozione da parte del Giudice 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;
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.

Si comunichi.

Alessandria, 5 marzo 2026

Il GIUDICE
Dott.ssa Roberta Brera

