TRIBUNALE di ASTI

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 158/2025

La Giudice dell'esecuzione,

vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura;
preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art. 567, 2° comma, c.p.c.;
visto l'art. 569 c.p.c.;
rilevato che non risulta sufficientemente provata la legittimazione del creditore procedente in relazione al credito posto a fondamento dell'atto di pignoramento;

FISSA

udienza di comparizione delle parti, per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita, al **06.10.2026**, alle ore **11.30**;
invita il creditore a depositare, per l'udienza, documentazione comprovante l'inclusione del credito posto a fondamento dell'atto di pignoramento nell'ambito della cessione di crediti in blocco, nonché il relativo avviso pubblicato sulla Gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana;

RENDE NOTO

che in tale udienza:

- potranno essere fatte osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita e potranno essere depositate note alla relazione dell'esperto nominato dal Tribunale nel rispetto di quanto previsto dall'art.173-*bis* disp. att. c.p.c.;
- potrà essere delegato un notaio o un avvocato ovvero un commercialista al compimento delle attività previste dal paragrafo 3-*bis,* della Sezione III, del Capo IV del Titolo II del Libro III del c.p.c.;
- ove non sia possibile la separazione della quota in natura del bene indiviso spettante al debitore, potrà essere disposta la sua divisione in base a quanto disposto dagli artt. 600 e 601 c.p.c. e dall'art.181 disp. att. c.p.c.;

EVIDENZIA

Firmato Da: LAURA BRIZI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4a72998aac04b0f8f7b435b29f1fd8d2

quanto segue:

- in base a quanto disposto dall'art. 495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli artt. 530, 552 e 569 c.p.c., il debitore può chiedere, a pena di inammissibilità e per una sola volta, di sostituire alle cose pignorate una somma di denaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese;
- in base a quanto disposto dall'art. 624-*bis* c.p.c. il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione fino a ventiquattro mesi; l'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- in base a quanto disposto dall'art. 569 primo comma c.p.c. novellato e salvo quanto disposto dagli artt. 565 e 566, non oltre trenta giorni prima dell'udienza, il creditore pignorante e i creditori già intervenuti ai sensi dell'articolo 499 dovranno depositare un atto, sottoscritto personalmente dal creditore e previamente notificato al debitore esecutato, nel quale è indicato l'ammontare del residuo credito per cui si procede, comprensivo degli interessi maturati, del criterio di calcolo di quelli in corso di maturazione e delle spese sostenute fino all'udienza. In difetto, agli effetti della liquidazione della somma di cui al primo comma dell'articolo 495, il credito resterà definitivamente fissato nell'importo indicato nell'atto di precetto o di intervento, maggiorato dei soli interessi al tasso legale e delle spese successive.

- §§§ -

Rilevato che occorre **nominare un esperto** che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.,

NOMINA

per l'incombente suddetto, quale esperto stimatore dei beni pignorati, **Geom. TOMMEI MARCO ;**

DISPONE

che l'esperto depositi in cancelleria, **entro 7 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento una dichiarazione sottoscritta digitalmente** nella quale presti il giuramento di rito di bene e fedelmente adempiere all'incarico affidatogli, dichiara di accettare l'incarico stesso e di non trovarsi nelle situazioni di incompatibilità previste dalla legge;

CONFERISCE

Firmato Da: LAURA BRIZI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4a72998aac04b0f8f7b435b29f1fd8d2

all'esperto stimatore il seguente quesito, fatti salvi gli ulteriori adempimenti di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.:

1. identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;

2. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;

3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;

4. indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173-bis, co. 1, n. 3, disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;

5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;

6. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;

7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;

8. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;

9. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;

10. provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA). Nel caso del doppio regime provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;

11. chiarisca se i beni sono vendibili in uno o più lotti;

12. dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, co. 376, 377 e 378, della Legge n. 178/2020 (c.d. Legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri

Firmato Da: LAURA BRIZI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4a72998aac04b0f8f7b435b29f1fd8d2

operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);

EVIDENZIA

che l'esperto è autorizzato ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari all'espletamento del quesito;

che, prima di ogni attività, egli dovrà controllare la completezza dei documenti ex art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inidonei;

che inoltre ha l'onere di inviare copia della relazione di stima ai creditori procedenti, intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza come sopra fissata ai sensi dell'art. 569, a mezzo di posta elettronica certificata o, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente, anche regolamentare.

AVVERTE

le parti che possono depositare all'udienza suddetta note alla relazione dell'esperto stimatore purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima della detta udienza ex art. 569, ad inviare le predette note all'esperto stimatore.

In questo ultimo caso lo stimatore ha l'obbligo di comparire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.

- §§§ -

Preso atto che, a norma dell'art. 559, co. 2, c.p.c., contestualmente alla nomina dell'esperto stimatore il giudice dell'esecuzione deve nominare il custode dei beni pignorati,

NOMINA CUSTODE

dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato:

l'**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE – Strada Settimo n. 399/15 – Torino –**
telefono 011 485338 / 011 4731714 – fax 011 4730562 - cellulare 3664299971,
e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it -

che potrà avvalersi della collaborazione dell'esperto stimatore.

CONFERISCE

al custode i seguenti compiti:

- **prima di fissare l'accesso, esaminerà** il fascicolo dell'esecuzione al fine di fornire ausilio tecnico-giuridico all'esperto stimatore nell'esame della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al creditore pignorante eventuali lacune o imprecisioni e invitandolo a regolarizzare

Firmato Da: LAURA BRIZI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4a72998aac04b0f8f7b435b29f1fd8d2

gli atti e a depositare gli avvisi ex artt. 498 e 599 c.p.c. prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita; nel caso di espropriazione di beni indivisi, controllerà che la documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c. riguardi tutti i comproprietari dei beni; in ogni caso, controllerà che la documentazione medesima sia risalente almeno al ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento per accertare l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli o eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente; laddove si riscontrassero vizi e/o lacune di ostacolo alla procedibilità della procedura lo segnalerà al creditore procedente invitandolo a integrare le stesse, e contestualmente **relazionerà immediatamente al Giudice** per gli eventuali provvedimenti di competenza, sospendendo le operazioni degli ausiliari in attesa del provvedimento;

- **acquisirà** il certificato di stato civile, lo stato di famiglia e il certificato di residenza storico della parte esecutata, nonché – nel caso sia coniugata – l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio - e - nel caso sia unita civilmente - certificato di unione civile;
- nell'eventualità che gli immobili sottoposti a pignoramento risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, **evidenzierà** ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura la necessità, al fine di fare procedere l'esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti, per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1, commi 376, 377 e 378, L. 178/2020;
- nell'eventualità che il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, **segnalerà** a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;
- **comunicherà** la sua nomina al domicilio reale del debitore esecutato nonché all'amministrazione condominiale nei casi di specie, allegando decreto di nomina e di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c.; **prenderà** immediato contatto con l'esperto nominato per la stima del compendio immobiliare pignorato, al fine di coordinare le operazioni di sopralluogo in sede di primo accesso, che andrà effettuato nel più breve tempo possibile segnalando tempestivamente al Giudice ogni problematica o circostanza le quali rendano difficoltosa ed onerosa la visita del bene consentendo l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, co. 3, c.p.c.;

Firmato Da: LAURA BRIZI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4a72998aac04b0f8f7b435b29f1fd8d2

- **verificherà** se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi illustrando agli interessati le proprie funzioni concernenti le attività di custodia e i doveri dell'occupante, provvedendo ad acquisire dai terzi il titolo legittimante la loro occupazione; nondimeno, qualora l'immobile sia già libero da persone, il custode dovrà acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi;
- in adempimento dell'obbligo di vigilanza previsto dal novellato art. 560 c.p.c., **provvederà** ad effettuare sopralluoghi periodici presso il compendio pignorato (almeno con cadenza trimestrale) al fine di verificare se la parte esecutata adempia agli obblighi su di essa incombenti; **provvederà**, altresì, a richiedere periodicamente informazioni all'amministrazione condominiale anche sullo stato dei pagamenti;
- **concorderà** con gli occupanti un calendario per le visite degli offerenti, acquisendo la disponibilità di **almeno** fissi due giorni a settimana per la durata di almeno quattro ore;
- **relazionerà** immediatamente al giudice le eventuali circostanze che legittimano, a mente dell'art. 560 c.p.c., l'emissione immediata dell'ordine di liberazione del bene pignorato;
- nel caso di esecutato "persona fisica" e creditore procedente/intervenuto qualificabile come "professionista", verificato che uno o più titoli azionati nella procedura sia un decreto ingiuntivo non opposto e non contenente espressa motivazione sul compiuto esame d'ufficio da parte del giudice che lo ha emesso in ordine all'assenza di clausole abusive nel contratto concluso e posto alla base del ricorso monitorio (ex Cass. SS.UU. n. 9479/2023), **depositerà** immediatamente istanza al G.E. utilizzando il modello "Consumatore. custode istanza SSUU 9479-2023" ed allegando allo stesso modulo "Consumatore. AVVISO a debitore SS.UU. 9479-2023" debitamente compilato (uno per ciascun decreto ingiuntivo);
- **provvederà** a curare l'amministrazione dei beni pignorati, **segnalando la necessità** di interventi di urgente manutenzione, incassando eventuali canoni di locazione e le indennità di occupazione a carico degli occupanti e provvedendo a far versare le somme dovute su apposito c/c vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione presso un istituto bancario ovvero su un libretto postale intestato alla procedura esecutiva (seguendo la prassi già in uso)
- **darà immediata comunicazione** della propria nomina agli occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato;
- **segnalerà** tempestivamente l'eventuale omissione del pagamento dei canoni che si protragga da almeno due mensilità;

Firmato Da: LAURA BRIZI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4a72998aac04b0f8f7b435b29f1fd8d2

- nel caso di contratto ad uso abitativo **provvederà** ad intimare tempestivamente il diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza, motivando il diniego con la necessità di vendere l'immobile espropriato nella procedura esecutiva in questione;
- **segnalerà** ai creditori presenti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, 3 co., c.c.;
- qualora taluno degli immobili sia in condominio, **darà immediata comunicazione** della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile[1];
- **provvederà** a salvaguardare i diritti dei comproprietari nell'ipotesi di custodia avente ad oggetto solo parte del bene in comunione. Il custode, in particolare, si immetterà nel possesso limitatamente alla sola quota, provvederà alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura, organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile;
- **renderà** trimestralmente a norma dell'art. 593 c.p.c. il conto della sua gestione evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: 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.

(in vista l'udienza ex art. 569/600 c.p.c.)

- almeno sette giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569/600 c.p.c., **depositerà** sintetica relazione diretta a descrivere l'immobile, il suo stato di conservazione e la presenza di locazioni e/o affitti opponibili alla procedura esecutiva;
- **predisporrà**, unitamente all'esperto nominato dal Tribunale, la **descrizione del bene** da allegare all'ordinanza di delega [2] nonché **bozza dell'ordine di liberazione del bene** in formato editabile

[1] Il custode inviterà l'amministrazione condominiale a far pervenire presso il suo studio copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché, di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio.

[2] In relazione allo **STATO DI OCCUPAZIONE indicherà**: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (per le procedure pre-cartabia l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione)~~;~~ occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere ordinata la liberazione prima del decreto di trasferimento) ; occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza); provvederà ad aggiornare il delegato su eventuali mutamenti dello stato di occupazione indicato nella delega;

Firmato Da: LAURA BRIZI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4a72998aac04b0f8f7b435b29f1fd8d2

(.doc) laddove ricorrano i presupposti della sua emissione in base all'art. 560 c.p.c., depositandone bozza almeno 7 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.; esaminerà la relazione di stima, fornendo all'udienza il proprio motivato parere sul valore indicato; nel caso di bene indiviso predisporrà nel medesimo termine suindicato **bozza dell'ordinanza che dispone la divisione**, utilizzando l'apposito modello pubblicato sul sito del Tribunale di Roma, in formato editabile (.doc);

- **predisporrà,** altresì, la descrizione del bene oggetto del giudizio di divisione da depositare almeno sette giorni prima dell'udienza fissata dal giudice per la comparizione delle parti, alla quale parteciperà unitamente all'esperto stimatore;
- **interverrà** alle udienze fissate dal giudice dell'esecuzione (o della divisione), fornendo ove necessario il proprio motivato parere sulla infruttuosità dell'espropriazione forzata ai sensi dell'art. 164-bis disp. att. c.p.c.;

(in relazione agli adempimenti connessi alla pubblicità, alle visite ed alla liberazione del bene)

- **collaborerà** con il delegato al fine di curare, nei termini di legge, tutti gli adempimenti pubblicitari relativi agli esperimenti di vendita fissati dal professionista delegato, con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e nell'avviso di vendita;
- **fornirà** ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità di vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico;
- **si adopererà,** accompagnando di persona (o a mezzo di un suo delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese per la procedura), tutti gli interessati all'acquisto, affinché essi possano visitare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura con congruo anticipo rispetto alla data fissata per la vendita, singolarmente e con la massima riservatezza e nel rispetto di eventuali prescrizioni di natura sanitaria. precisando gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, 2° comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore; il custode Istituto Vendite Giudiziarie potrà avvalersi, per le visite, anche di un sistema telematico che da remoto garantisca la visione in diretta di ogni parte dell'immobile e la possibilità per gli interessati di interagire solo con l'operatore senza possibilità di registrazione, tutelando perciò il loro anonimato e le esigenze di rispetto della normativa sanitaria per tutte le parti coinvolte; anche per il caso di utilizzo del sistema di visita da remoto, dovrà, essere garantito l'accesso personale al bene a chi, comunque, lo richieda;

Firmato Da: LAURA BRIZI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4a72998aac04b0f8f7b435b29f1fd8d2

- **provvederà** a depositare bozza dell'ordine di liberazione su istanza dell'aggiudicatario (per le procedure pre-Cartabia) e bozza dell'ordine di liberazione da emettere contestualmente al decreto di trasferimento, per le procedure con delega emessa "pre-Cartabia e "Cartabia", salvo che lo stesso non lo abbia esonerato; ad intimare la liberazione o il rilascio dell'immobile disposti dal giudice curandone l'attuazione, verbalizzando le relative operazioni e depositando gli atti assieme alla relazione finale; laddove l'aggiudicatario abbia richiesto la liberazione del bene dai beni relitti, il custode acquisirà due preventivi per la valutazione dei costi per lo smaltimento o la distruzione degli stessi; **nel solo caso in cui i costi stimati siano superiori ad Euro 5.000,00 chiederà al Giudice l'autorizzazione alla spesa in questione da prelevare dalle somme incamerate dalla procedura sul lotto da liberare;**
- **fornirà** ogni utile informazione agli eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita (anche riguardo alla possibilità di accedere ad un mutuo con gli Istituti convenzionati) ed alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico (fisso e cellulare).

ACCORDA

al Custode un **fondo spese di Euro 500,00** che pone a carico del creditore procedente, fatto salvo il recupero in prededuzione;

MANDA

alla Cancelleria per l'immediata comunicazione del presente provvedimento al creditore pignorante, ai creditori intervenuti ed a quelli iscritti non intervenuti, al debitore esecutato ed agli eventuali comproprietari dei beni pignorati, all'esperto stimatore ed al custode.

Asti, lì 24.04.2026

La giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Laura Brizi

Firmato Da: LAURA BRIZI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4a72998aac04b0f8f7b435b29f1fd8d2