



**TRIBUNALE DI ALESSANDRIA**  
**SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale di Alessandria, in composizione monocratica, nella persona del Giudice, Dott. Marco Bonci, ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

nel procedimento per lo scioglimento della comunione, iscritto a ruolo *sub* R.G. n. 460/2018, promosso da:

..... in persona del  
curatore, con l'Avv. ....

- attore -

nei confronti di

....., contumace

- convenuto -

e

..... 54, contumace

- convenuto -

e

..... in persona del legale rappresentante *pro tempore*,  
con l'Avv. ....

- convenuto -

e

..... persona del legale rappresentante *pro tempore*, con l'Avv.

- convenuto -

e

- convenuto -

e

....., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con l'Avv

- intervenuto -

#### OSSERVA

1. rilevato che, con ordinanza in data 16.7.2018, il Giudice, Dott.ssa Maria Teresa Latella, ha disposto - tra l'altro - la vendita degli immobili oggetto di divisione, ivi incluso quello sito in Novi Ligure, via Collodi, n. 1, censito al catasto del Comune di Novi Ligure, al foglio 30, mappale 232, subalterni 1 e 2 ("lotto 2"), delegando le operazioni al curatore fallimentare, Avv. Marco Paneri e disciplinando la vendita, con separata ordinanza in pari data;
2. rilevato che il perito nominato nell'ambito della procedura fallimentare, con motivazione priva di vizi evidenti, ha attribuito al "lotto 2" il valore di Euro 237.000,00;
3. ritenuto che sussistano i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche e segnatamente tramite vendita senza incanto, con eventuale gara in modalità asincrona;
4. dispone la vendita dell'immobile sito in Novi Ligure, via Collodi, n. 1, censito al catasto del Comune di Novi Ligure, al foglio 30, mappale 232, subalterni 1 e 2 ("lotto 2"), al prezzo base di Euro 237.000,00 e che il rilancio minimo dell'offerta sia pari a Euro 5.000,00;
5. rilevato che il "lotto 2" era stato aggiudicato con atto del delegato alla vendita, Avv. Marco Paneri, in data 11.6.2021; aggiudicazione, poi, revocata con separata ordinanza in data odierna;
6. delega le operazioni di vendita all'Avv. Marco Paneri del Foro di Alessandria (di seguito, anche il "Delegato");

7. dispone, considerate le osservazioni svolte - sul punto - perito nominato nell'ambito della procedura fallimentare, che il Delegato verifichi, anzitutto, la piena commerciabilità dell'immobile in questa sede, formulando, nel caso in cui l'immobile non risultasse pienamente commerciabile, le istanze a ciò necessarie, prima di qualsiasi tentativo di vendita;
8. dispone che il Delegato provveda a fissare la prima vendita entro 4 mesi dall'assunzione dell'incarico e a redigere l'avviso di vendita secondo lo schema disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, precisando che tutte le attività si svolgeranno avanti al Delegato nel luogo da questi indicato nell'avviso medesimo; nell'avviso di vendita il delegato avrà cura di concedere il termine di 90 giorni per il deposito delle offerte e di fissare per il primo giorno successivo non festivo la data di udienza per la deliberazione sulle offerte o per la gara ex art. 573 c.p.c.; nell'avviso di vendita dovrà essere indicato che il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. e tutte le eventuali formalità pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione, che il Delegato provvederà ad accertare;
9. dispone che il Delegato, almeno 45 giorni prima della data fissata, notifichi l'avviso di vendita ai comproprietari e agli eventuali creditori iscritti o soggetti che hanno comunque diritto di intervenire;
10. dispone che il Delegato provveda alla pubblicazione nei termini di legge sul portale delle vendite pubbliche, ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c. e a effettuare la pubblicità ex art. 490, comma 2, c.p.c., in conformità alle circolari adottate dal Tribunale;
11. dispone che la vendita venga effettuata con modalità telematica asincrona, avvalendosi del gestore EDICOM SERVIZI s.r.l.;
12. dispone che l'offerta possa essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita;
13. dispone che 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 minorenne 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 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;

14. dispone che, 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);
15. dispone che 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);
16. dispone che 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;
17. dispone che, 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;
18. dispone che 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;
  19. dispone che, 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 sia considerata inammissibile;
  20. dispone che, 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;
  21. dispone che 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;
  22. dispone che 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;
  23. dispone che, nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il professionista provveda a: *(i)* verificare le offerte formulate, nonché la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; *(ii)* verificare l'effettivo dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati e *(iii)* abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
  24. dispone che, in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita



28. dispone che, in caso di esito negativo di tre tentativi di vendita, il Delegato rimetta gli atti al Giudice Istruttore per le valutazioni di competenza;
29. dispone che il Delegato comunichi tempestivamente al Giudice Istruttore l'aggiudicazione e l'eventuale mancato pagamento del saldo del prezzo;
30. dispone che 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;
31. dispone che 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 Giudice Istruttore e gli adempimenti necessari della Cancelleria, il professionista 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 e comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni, ove previsto);
32. dispone che il Delegato predisponga, entro 90 giorni dalla comunicazione della firma del decreto di trasferimento, il rendiconto finale con istanza di liquidazione del compenso e predisponga, nei 30 giorni successivi alla liquidazione del compenso, una bozza del piano di riparto, previa verifica della somma disponibile sul conto. Il Delegato depositerà tempestivamente la bozza del piano di riparto nel fascicolo di causa;
33. dispone che tutte le operazioni delegate siano compiute entro due anni dalla comunicazione della presente ordinanza. È esclusa la possibilità di sospensione o rinvio dell'asta se non per ordine del Giudice;
34. assegna al Delegato un fondo spese, omnicomprensivo 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 Euro 2.000,00, che pone provvisoriamente a carico solidale di tutte le parti, con pagamento da effettuarsi entro 30 giorni dalla comunicazione degli estremi del conto della procedura;

