R.V.G. n. 1464/2024-1

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

VOLONTARIA GIURISDIZIONE

DECRETO

Il Tribunale, riunito in camera di consiglio, in persona dei magistrati:

Dott.ssa	Antonella Dragotto	Presidente
Dott.ssa	Martina Cacioppo	Giudice
Dott.	Matteo Martorino Venturini	Giudice rel.

- esaminato il fascicolo dell'eredità rilasciata ex art. 507 c.c. di

- premesso che il Curatore ha promosso istanza di autorizzazione alla vendita dei seguenti beni immobili, tutti siti nel Comune di Castelnuovo Scrivia (AL), facenti parte dell'asse ereditario dismesso:
- Fg. 55, Mapp. 2855, Sub. 4 graffato al Mapp. 3116, Sub. 5 – Cat. A/2, Cl. 01, Consistenza n. 10,5 vani, Rendita Catastale € 650,74;
- Fg. 55, Mapp. 468, Sub. 3, Cat. C/3, Cl. 02, Consistenza mq. 87, Rendita Catastale € 193,21;
-Fg. 55, Mapp. 3116, Sub.4, Cat. C/3, Cl. 02, Consistenza mq. 100,5; Rendita Catastale € 222,08;
- premesso che il perito estimatore Arch. Emiliano Francesco PIVA ha stimato il valore complessivo dei beni immobili in euro 172.000,00;
- che il primo esperimento di asta giudiziaria fissato per il giorno 31 luglio 2025 è andato deserto ed il curatore ha fissato nuovo tentativo di vendita al prezzo ribassato del 15% e così al prezzo base d'asta in euro 146.200,00;
- che anche il secondo esperimento di asta giudiziaria fissato per il giorno 11 dicembre 2025 è andato deserto ed il curatore ha rifissato nuovo tentativo di vendita al prezzo ribassato del 25% e così al prezzo base d'asta in euro 109.650,00;
-che anche il terzo esperimento di asta giudiziaria fissato per il 25 giugno 2026 è andato deserto;
-che, ad esito di quanto sopra, il Curatore, avv. Paolo Fracchia, ha preso contatti con intermediari immobiliari operanti nel territorio del Comune di Castelnuovo Scrivia (territorio ove si trova il compendio immobiliare sopra indicato) al fine di verificare la disponibilità di

mediatori professionali ad assumere l'incarico di reperire un potenziale acquirente; tali contatti hanno, tuttavia, dato esito negativo;
- osservato che con la vendita di cui sopra si addiverrebbe alla sostanziale liquidazione dell'intero compendio immobiliare dismesso dal *de cuius;*

- ritenuto, pertanto, di autorizzare il Curatore a procedere a un nuovo esperimento di vendita mediante asta pubblica, secondo le modalità e alle condizioni indicate nell'istanza;

- ritenuto di autorizzare sin d'ora il Curatore, in caso di esito negativo del predetto esperimento di vendita mediante asta pubblica, a conferire incarico, anche in regime di esclusiva e con riconoscimento della relativa provvigione, a una primaria agenzia immobiliare operante nel territorio di Castelnuovo Scrivia, al fine di ampliare la platea dei potenziali acquirenti e assicurare una più efficace commercializzazione del compendio immobiliare, a un prezzo non inferiore al valore di stima, salva la possibilità di sottoporre alla preventiva autorizzazione del Tribunale eventuali offerte di importo inferiore, ove ritenute concretamente convenienti per la procedura;

P.Q.M.

- **AUTORIZZA** la vendita pubblica del compendio immobiliare indicato in parte motiva come proposta nell'istanza del Curatore del 7 ottobre 2026, al prezzo base di **euro 87.720,00** con ammissibilità di offerte inferiori fino al limite dell'80% del prezzo base e con rilancio minimo fissato in euro 2.000,00;

AUTORIZZA, sin d'ora, il Curatore, nell'ipotesi in cui il predetto esperimento di vendita mediante asta pubblica dovesse andare deserto, a conferire incarico, anche in regime di esclusiva e con riconoscimento della relativa provvigione, a una primaria agenzia immobiliare operante nel territorio di Castelnuovo Scrivia (AL), affinché provveda alla ricerca di potenziali acquirenti e alla promozione della vendita del compendio immobiliare a un prezzo non inferiore al valore di stima, ferma restando la possibilità di sottoporre alla preventiva autorizzazione del Tribunale eventuali offerte di acquisto a un prezzo inferiore.

Così deciso nella camera di consiglio del 14 ottobre 2026

La Presidente	Il Giudice rel.
Dott.ssa Antonella Dragotto	Dott. Matteo Martorino Venturini