

Circolare Presidente
Sezione Civile
N. 1/2026 del

14/07/2026



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

SEZIONE CIVILE

GRUPPO 1

Esecuzioni immobiliari

CIRCOLARE PER LE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI

1. Oggetto: vendite telematiche

La circolare ha principalmente ad oggetto le vendite telematiche nelle esecuzioni immobiliari e si applica a tutti i tentativi di vendita futuri, anche laddove l'ordinanza di vendita sia stata emessa precedentemente.

2. Prosecuzione dei tentativi telematici anche dopo il terzo esperimento negativo

Si prevede, in parziale modifica delle indicazioni contenute nelle circolari precedenti, che laddove sia emessa ordinanza di vendita telematica, tutti i tentativi di vendita della procedura saranno telematici, non prevedendosi più la conversione della vendita da telematica in analogica dopo 3 tentativi telematici infruttuosi.

Dopo il terzo tentativo telematico negativo, quindi, il delegato proseguirà le vendite in modalità telematica.

Ciò vale con riferimento a ogni vendita telematica, a prescindere dal gestore nominato. Resta fermo il diverso onere di rimessione al GE per il caso di cui all'art. 164 bis disp. att c.p.c., come disciplinato nelle circolari precedenti (prezzo di vendita al di sotto dei 10.000 € e dopo tre tentativi deserti).

3. Vendite telematiche in cui è nominato gestore Edicom

Occorre evidenziare che per le sole vendite telematiche affidate ad Edicom sono intervenute delle modifiche nelle condizioni di vendita con riferimento al costo della stessa e alle modalità di pagamento ai sensi dell'art. 10, comma 3, D.M. 32/2015.

A decorrere da giugno 2025 i costi erano stati modificati da Edicom, come da tariffario pubblicato, prevedendo una percentuale del 2% in caso di aggiudicazione a carico del procedente, senza tetto massimo.

A seguito di interlocuzioni con i professionisti delegati e con il gestore le condizioni sono state rimodificate in senso migliorativo nei termini che seguono al fine di contenere i costi delle vendite e di dare la massima pubblicità alla modifica intervenuta.

Per gli esperimenti di vendita dal 1 giugno 2026 in poi:

Il gestore prevede il pagamento una tantum di una success feed del 2% sul prezzo di aggiudicazione, entro il tetto massimo di 1200 euro, da corrispondersi per il solo caso di aggiudicazione e a carico del procedente.

Il gestore Edicom emetterà, quindi, fattura verso il procedente da comunicarsi sempre anche al delegato.

Per le sole vendite affidate ad Edicom, non sarà quindi necessario sostenere costi fissi per ogni esperimento di vendita, con maturazione di costi anche in caso di vendite infruttuose, ma il pagamento avverrà una tantum e in solo caso di aggiudicazione, direttamente a carico del procedente.

La percentuale del 2% sul prezzo di aggiudicazione sarà comunque sempre contenuta entro il tetto massimo di 1200 euro.

Per le vendite avvenute da giugno 2025 al 1 giugno 2026 in cui il gestore aveva applicato il regime intermedio (2% senza tetto massimo):

- Laddove sia stata emessa fattura da Edicom non ancora pagata il gestore Edicom ha indicato che applicherà la tariffa precedente (costi fissi per singolo esperimento);
- Laddove non sia ancora stata emessa fattura da Edicom, il gestore ha indicato che la fattura verrà emessa conformemente alla nuova previsione (2% con tetto massimo di 1200 euro).

Al fine di recepire e pubblicizzare tale modifica:

- i giudici modificheranno le ordinanze di vendita telematica nel caso in cui il gestore nominato sia Edicom;
- I delegati dovranno evidenziare nel bando di vendita, non solo nel caso in cui l'ordinanza di vendita telematica lo preveda già, ma soprattutto nel caso in cui l'ordinanza sia antecedente alla presente circolare, che il costo per la vendita telematica è nella misura del 2% sul prezzo di aggiudicazione, entro il tetto massimo di 1200 euro, da corrispondersi per il solo caso di aggiudicazione e a carico del procedente.

4. Circolari precedenti

Si richiama l'attenzione dei professionisti sulle precedenti circolari, ed in particolare sulla circolare n. 3/2025 che resta in vigore per tutti gli altri aspetti non modificati dalla presente.

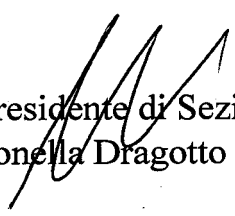
Si rammenta che alla circolare n. 2/2025, pubblicata sul sito del Tribunale, sono allegati sia i modelli in uso (bando di vendita, prima relazione del custode, decreto di trasferimento) che le precedenti circolari.

Si segnala, inoltre, ai custodi- delegati l'obbligo di rendiconto, prescrivendo il deposito degli estratti conto completi con ogni rendiconto periodico, con la minuta di decreto di trasferimento, con l'istanza di liquidazione del compenso e con il progetto di riparto.

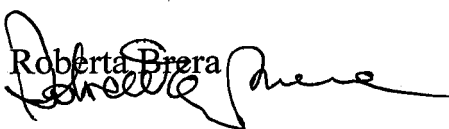
Si manda alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari per la pubblicazione sul sito del Tribunale e l'inoltro a:

- Consiglio dell'Ordine degli Avvocati, per la diffusione presso gli iscritti;
- Consiglio dell'Ordine dei Commercialisti, per la diffusione presso gli iscritti;
- Consiglio Notarile di Alessandria, per la diffusione presso gli iscritti;
- Edicom s.r.l.;

Alessandria, 14 luglio 2026


la Presidente di Sezione
Antonella Dragotto

I giudici del gruppo I:


Roberta Brera

Elisabetta Bianco



Michele Delli Paoli

