



TRIBUNALE DI IVREA

N. 16/2018

Successivamente oggi, 01/02/2019, alle ore 10.07, sono comparsi avanti al giudice, dott.ssa Stefania Frojo:

per il creditore procedente, l'avv. FABRIZIA PERACCHIONE in sostituzione dell'avv. VALLOSIO FILIPPO;
il custode, avv. BAZZANI ALBERTO.

Il creditore insiste per la vendita.

Il custode dà atto che la stufa a pellet MARCA CADEL è stata regolarmente fornita dall'impresa prescelta e che funziona regolarmente. Chiede di essere autorizzato al pagamento, a favore della impresa [REDACTED] della fattura n. 1 del 10/01/2019 di importo corrispondente alla somma preventivata per l'acquisto della stufa. Chiede altresì di essere autorizzato al rimborso a favore dell'occupante delle spese sostenute per l'acquisto dei *sacchi di pellets* in virtù dell'art. 13 del contratto di locazione che prevede che le spese di riscaldamento siano incluse nel canone di locazione. Esibisce fattura quietanzata n. 1900004 del 22/01/2019 emessa nei confronti dell'occupante che riserva di depositare su telematico nella giornata odierna.

IL GIUDICE

vista la relazione dell'esperto;

autorizza il custode giudiziario a quanto sopra richiesto;

preso atto dell'istanza di vendita depositata dal creditore procedente;

sentite le parti sulla delega al professionista delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;

vista l'entrata in vigore degli artt. 490 c.p.c. nella nuova formulazione e 161 quater disp. att. c.p.c. a far data dal 19.02.2018 e dell'art. 569 co 4 c.p.c. a far data dal 10.04.2018;



ritenuto **pregiudizievole** per il sollecito svolgimento della procedura, e dunque per gli interessi dei creditori, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti, nonché il pagamento del prezzo siano effettuati con modalità **telematiche**, tenuto conto della natura del bene, del valore di stima, dell'ubicazione, della tipologia dei potenziali offerenti nonché del tempo necessario per consentire la piena operatività del diverso sistema;

DISPONE

la vendita dei beni di cui al compendio oggetto di pignoramento nella sola forma della vendita senza incanto di cui agli artt. 571 c.p.c. e ss., assumendo come prezzo base quello determinato dall'esperto stimatore nella perizia depositata;

rilevato che non si ravvisa l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita e che, dunque, occorre delegare la vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., operando la scelta del delegato fra i professionisti che hanno fatto pervenire alla Cancelleria del Giudice idonea istanza corredata – come previsto dall'art. 179 ter disp. att. C.p.c.- dalle schede riportanti le specifiche esperienze maturate nello svolgimento di procedure esecutive ordinarie o concorsuali;

DELEGA

avv. BAZZANI ALBERTO per le operazioni di vendita secondo le modalità indicate dall'art. 569 comma 3 c.p.c. relativamente ai beni oggetto della presente esecuzione, e per l'espletamento degli incombeni previsti dall'art. 591 bis c.p.c., fino alla predisposizione del decreto di trasferimento e della bozza del decreto di distribuzione;

DISPONE

1) che, in applicazione dell'art. 569 comma 4 c.p.c., il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti, nonché il pagamento del prezzo siano effettuati con modalità **non telematiche** sino alla definizione della procedura;

2) che l'avviso di vendita contenga, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., la fissazione delle condizioni di vendita e sintetica menzione dell'eventuale presenza di difformità edilizie e catastali con indicazione dei costi stimati in via approssimativa, dell'assenza di certificazione energetica nonché dell'eventuale concessione in locazione dell'immobile con contratto opponibile



all'aggiudicatario, ovvero di ogni altro diritto di godimento che ne limiti la disponibilità, della richiesta del creditore fondiario di versamento diretto del prezzo ex art. 41 TUB;

3) che la pubblicità sia fatta, omesso in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, nelle seguenti modalità:

a) mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche dopo l'avvenuto versamento del fondo spese di cui al successivo punto 4, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, delegando per lo svolgimento di tale incombenza Aste Giudiziarie Inlinea spa.

Gli adempimenti inerenti alla pubblicità sul portale delle vendite pubbliche saranno richiesti alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. dal professionista delegato almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. Il professionista delegato dovrà effettuare il pagamento del contributo di cui all'art. 18 bis d.p.r. n. 115/2002 e fornire la relativa prova entro il termine di cui sopra alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., che opererà quale "soggetto coordinatore delle funzioni di pubblicità delle vendite giudiziarie" e curerà l'inserimento dei dati nel portale delle vendite pubbliche.

In caso di ammissione al Patrocinio a Spese dello stato di tutti i creditori, il delegato dovrà trasmettere contestualmente alla richiesta di pubblicazione il provvedimento di ammissione (Delibera del consiglio dell'ordine degli Avvocati);

b) almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia in atti e del *virtual tour* ove realizzato sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.it;

c) mediante affissione di un avviso in Comune;

e) mediante invio di n. 200 missive ad uso pubblicità commerciale da inserire nelle cassette postali delle abitazioni ubicate nella stessa zona in cui è sito l'immobile in vendita;

[Il professionista delegato dovrà richiedere tutti gli adempimenti pubblicitari almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., che opererà quale "*soggetto coordinatore delle funzioni di pubblicità delle vendite giudiziarie*".

Il professionista delegato dovrà allegare la documentazione da pubblicare sui siti internet già epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale nonchè la ricevuta telematica in formato.xml (scaricabile



dopo aver effettuato il pagamento telematico dalla sezione “Elenco pagamenti telematici” cliccando su “download ricevuta”) attestante l’avvenuto pagamento del contributo di pubblicazione dovuto per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche (od in alternativa il provvedimento di ammissione al patrocinio a spese dello Stato);

4) che il creditore fondiario o, se assente, il creditore avente ipoteca di grado anteriore o, qualora assenti entrambi, il creditore pignorante o comunque la parte più diligente, versi sul conto corrente intestato alla procedura, entro il termine di 80 giorni prima di quello fissato per la presentazione delle offerte, € **1.500,00** per il primo lotto posto in vendita e ulteriori € **600,00** per ogni successivo lotto, quale fondo spese da utilizzare per la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e della pubblicità eseguita sui siti www.astegiudiziarie.it;

5) che il creditore fondiario o, se assente, il creditore avente ipoteca di grado anteriore o, qualora assenti entrambi, il creditore pignorante o comunque la parte più diligente, versi un anticipo sui compensi del professionista delegato di € **600,00** oltre accessori di legge;

6) che il professionista delegato, al fine di consentire ai creditori di poter versare il fondo spese nei termini previsti, nel primo tentativo di vendita, fissi un termine compreso tra 120 e 150 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto;

7) che il professionista delegato, in caso di mancato versamento del fondo spese previsto per gli adempimenti pubblicitari e, dunque, di impossibilità di effettuare la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche nel termine assegnato, rimetta gli atti al giudice per la pronuncia dell'estinzione ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c.;

8) che le offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. siano presentate ed esaminate e la gara tra gli offerenti abbiano svolgimento presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea;

9) che il professionista delegato pubblichi l'avviso di vendita entro il termine di 150 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento e completi le operazioni delegate, con la formazione del progetto di distribuzione, entro il termine di 24 mesi;

9) che il professionista delegato depositi sul fascicolo telematico relazione informativa preliminare e le successive relazioni semestrali nonché tutti gli avvisi di vendita e verbali redatti;



10) che per quanto non espressamente disciplinato dalla presente ordinanza il professionista delegato si attenga alle "Istruzioni generali per le vendite delegate" così come modificate a seguito del D.L. 83/2015, conv. con la legge 132/2012 e alle "Note operative per le operazioni di vendita delegata", queste ultime in quanto compatibili con la novella normativa e con la presente ordinanza, consultabili presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari;

INVITA

il professionista delegato a segnalare immediatamente al G.E. eventuali situazioni di incompatibilità con le parti, i creditori iscritti o intervenuti quali la titolarità di procure generali o l'esistenza di stabili rapporti professionali, intrattenuti direttamente o in qualità di sostituto processuale, associato o collaboratore stabile del titolare, con i sopra indicati soggetti del processo esecutivo;

AUTORIZZA

il professionista delegato ad aprire un conto corrente intestato alla procedura - **di cui dovrà essere fornita indicazione dell'Istituto di credito e delle relative coordinate bancarie al momento di deposito della relazione preliminare** - nonché a prelevare dal medesimo le somme necessarie per il pagamento del contributo di cui all'art. 18 bis d.p.r. n. 115/2002 e della pubblicità sul sito www.astegiudiziarie.it;

visto l'art. 569 c.p.c.

ONERA

il creditore procedente di notificare entro giorni 30 dalla comunicazione della presente ordinanza ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi;

MANDA

alla Cancelleria di comunicare la presente ordinanza al professionista delegato ed alle parti.

Il giudice
dott.ssa Stefania Frojo



R.G.E 501/2017



TRIBUNALE ORDINARIO di IVREA

Il Giudice dell'Esecuzione, dott. Augusto Salustri;

richiamate le *"Linee guida in materia di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari"* approvate con deliberazione del C.S.M. in data 11/10/2017;

rilevato come lo scopo primario delle indicazioni operative consiliari sia quello di rendere l'esecuzione forzata per espropriazione maggiormente efficiente ed efficace al fine di liquidare i cespiti, conseguendo il soddisfacimento delle ragioni creditorie senza ledere al contempo il patrimonio del debitore esecutato;

rilevato che, in attuazione delle indicazioni di cui sopra, l'Ufficio è tenuto a compiere una verifica periodica dell'impatto concreto delle forme di pubblicità utilizzate, adottando, con riferimento ai mezzi di diffusione, le decisioni più opportune;

osservato come, in esito a tale verifica ed al fine di poter migliorare le prospettive di una migliore allocazione del bene sul mercato, appare opportuno implementare le forme di pubblicità disposte ai sensi dell'art. 490 comma 2° c.p.c.;

ad integrazione dell'ordinanza di vendita, ferme restando tutte le ulteriori forme di pubblicità già previste

DISPONE

che i professionisti delegati provvedano, per gli avvisi di vendita emessi in data successiva alla comunicazione della presente ordinanza, ad effettuare altresì la pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia **sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, a cura di Astalegale.net spa.**

Si comunichi.

Ivrea, 11/03/2020

Il Giudice

