



TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO

SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Giudice dott. Anna Castellino

esaminata la perizia e sentite le parti in udienza
letta la relazione depositata dal custode nel termine assegnato,
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

considerato che non sono sorte contestazioni sul diritto alla divisione né sull'entità delle quote;

rilevato che il compendio immobiliare non è comodamente divisibile in natura in proporzione rispetto alle quote attesta la divergenza consistente nella valutazione dei cespiti (e conseguentemente l'elevata misura dei conguagli) e che nessun condividente ne ha domandato l'attribuzione sicché deve disporsi la vendita;

rilevato peraltro che sotto diverso profilo - ai fini di una maggiore commerciabilità - pare opportuno invitare il delegato a valutare la formazione di 3 lotti di cui uno comprensivo delle due unità immobiliari abitate dall'esecutata di fatto accorpate (sub. 30 e 32), il secondo per il magazzino al p.t. (sub 31) e il terzo per il monolocale censito al sub. 5, con l'accortezza di dare atto nell'avviso di vendita che per i primi due lotti sarà necessario provvedere alla separazione delle utenze elettriche e che il costo per la sanatoria è stato stimato unitariamente per l'intero complesso;

visto l'art. 560 c.p.c. e rilevato che dalla perizia emerge che l'esecutata abita i sub 30 e 32 accorpate, comprensivi (al sub 32) di un monolocale che risulta locato a conduttore moroso e che la morosità riguarderebbe anche il sub 5;

ritenuto dunque che sino al decreto di trasferimento non debba essere ordinata la liberazione del lotto abitato dall'esecutata (fermo restando che detto ordine sarà emesso "*qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico*"), ma sia opportuno procedere allo sfratto per morosità del monolocale locato e del sub 5 a ciò autorizzandosi il custode;

rilevato invece che deve essere ordinata la liberazione del magazzino (sub 31) occupato con titolo non opponibile alla procedura;

P.Q.M.

visti gli artt. 785, 788, 576 e s.s. c.p.c., 720 c.c.;

ORDINA

lo scioglimento della comunione esistente tra le parti

per la quota di 1/3 ciascuno

sui seguenti immobili:

Nello stabile in Torino, Via S. Giuseppe Benedetto Cottolengo n.c. 21, in contesto condominiale:

→ nel corpo di fabbrica indipendente a 3 piani f.t., posto alla destra dell'ingresso da passo carraio: appartamento su due livelli (collegati tra loro da scala interna), con accesso da ballatoio e scala esterna in comune con terzi, composto da:

soggiorno living, cucina, bagno, ripostiglio, terrazzo al piano 1° (2° f.t.), nonché disimpegno, ripostiglio (abusivamente utilizzato come camera), bagno, due camere, balcone e terrazzo al piano 2° (3° f.t.);

monocamera al piano 1° (2° f.t.) abusivamente frazionata dal suddetto appartamento, dotata di parete attrezzata a cucina, box doccia semicircolare con cabina, attacco lavatrice sottoscala; coerenze in corpo unico: vuoto su cortile comune, proprietà Condominio C.so Regina Margherita 160-162, proprietà Condominio Via Cottolengo n.c. 23, altra proprietà del piano 2° f.t. identificato al CF del Comune di Torino al foglio 1218, part. 53, subb. 30 e 32

→ nel corpo di fabbrica indipendente a 3 piani f.t., posto alla destra dell'ingresso da passo carraio: magazzino con triplice accesso dal cortile comune (1° f.t.);

coerenze: cortile comune, proprietà Condominio C.so Regina Margherita 160-162, proprietà Condominio Via Cottolengo n.c. 23, altra proprietà del piano identificato al CF del Comune di Torino al foglio 1218, part. 53, sub. 31

→ nel corpo di fabbrica a 4 piani f.t., posto alla sinistra dell'ingresso da passo carraio:

monolocale abitabile, con accesso dal cortile comune (1° f.t.), dotato di parete attrezzata a cucina e bagno (non a norma) dotato di tazza igienica e piatto doccia; il tutto distinto con il n° 10 e tinteggiata in giallo nella planimetria del piano allegata al Regolamento di Condominio;

coerenze: vano 11, cortile comune, vano 9, muro perimetrale verso condominio di Via Cottolengo 19

identificato al CF del Comune di Torino al foglio 1218, part. 53, sub. 5

Visti gli artt. 788, 790 c.p.c. e 591-bis c.p.c.

DELEGA

la Dott.ssa GIOVANNA IOLI, con studio in Torino, Via Alfieri n. 1

Banca d'appoggio: Banca Passadore & c. S.p.A. filiale di Torino via Carlo Alberto, 45

per le operazioni di vendita degli immobili oggetto della domanda di divisione ex art. 591 bis c.p.c., con la precisazione che il professionista delegato dovrà provvedere alla formazione di bozza del progetto di divisione del prezzo della vendita, che verrà poi discusso dinanzi al Giudice all'udienza fissata una volta trasmesso il progetto.

- 1) dispone che l'avviso di vendita, redatto secondo quanto disposto dagli artt. 569, 570 e 591 bis c.p.c., sia pubblicato entro il termine di due mesi dalla comunicazione del presente provvedimento e che lo stesso contenga le indicazioni relative alle modalità di visita come disciplinate al punto 11) della presente ordinanza
- 2) dispone che la vendita si svolga – per ciascun bene o lotto – mediante **gara telematica asincrona** ai sensi dell'art. 24 del D.M. n. 32 del 26.02.15 e che le offerte siano presentate esclusivamente in via telematica a norma degli artt. 12 e 13 del medesimo decreto, precisando che l'udienza di apertura delle buste e quella, eventuale, di aggiudicazione a seguito di gara, saranno celebrate alla presenza delle parti nel luogo indicato dal delegato nell'avviso di vendita;
- 3) dispone che, in caso di pluralità di offerte valide, il delegato dia inizio immediato alla gara con modalità telematiche per la durata di tre giorni, e fissi contestualmente udienza per l'aggiudicazione da celebrarsi nell'immediatezza dell'epilogo della gara;
- 4) dispone che il delegato indichi nell'avviso di vendita - qualora l'immobile sia destinato ad abitazione del debitore e del suo nucleo familiare - che l'aggiudicatario potrà richiedere di attuare l'ordine di liberazione a mezzo del custode, nelle forme di cui all'art. 560 c.p.c., al momento del saldo prezzo; le spese di liberazione saranno in tal caso a carico della procedura;
- 5) nomina gestore della vendita la società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.**
- 6) dispone che il delegato provveda alla pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e di tutta la documentazione necessaria secondo le specifiche tecniche consultabili sullo stesso portale almeno 50 giorni prima di ciascuna udienza di vendita;
- 7) dispone che la parte attrice provveda al pagamento del contributo unificato di € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita e trasmettere al delegato i documenti necessari per attestare l'avvenuto pagamento (documenti indispensabili affinché il delegato proceda alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale) almeno 60 giorni prima di ciascuna udienza di vendita;
- 8) dispone che la pubblicità straordinaria sia fatta, omissis in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia sui siti internet www.tribunale.torino.it www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it;
- 9) dispone che gli adempimenti inerenti alla pubblicità dovranno essere richiesti - a cura del professionista delegato e con spese a carico della parte attrice - almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte alle società incaricate della pubblicazione;
- 10) dispone che la parte di cui al punto che precede versi al delegato a titolo di fondo spese la somma di € 500,00;
- 11) dispone che le visite degli immobili richieste dagli interessati, siano fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode;
- 12) dispone che il deposito di tutte le somme relative alla presente procedura, ivi compreso il versamento delle cauzioni, avvenga su un c/c bancario intestato alla procedura aperto presso l'Istituto di credito indicato in intestazione del quale il delegato indicherà il codice IBAN nell'avviso di vendita, conto sul quale il professionista delegato potrà operare;
- 13) autorizza il delegato a chiedere al c.t.u. la trasmissione delle fotografie già poste a corredo della relazione di stima in formato .jpeg o in altro formato utile alla pubblicazione sul Portale;
- 14) autorizza il delegato ad eseguire a mezzo PEC tutte le comunicazioni destinate ai soggetti costituiti e le notifiche ai creditori iscritti muniti di indirizzo PEC;

15) dispone che il professionista completi le operazioni delegate entro il termine di 24 mesi dalla comunicazione della presente ordinanza;

Si comunichi alle parti e al custode/delegato.

Torino, 02/01/2025

Il giudice