

Causa civile n. 749/2025 R.G.



TRIBUNALE DI CUNEO
IL GIUDICE ISTRUTTORE

Letti gli atti,

a scioglimento della riserva che precede,

rilevato che la CTU espletata ha accertato la non divisibilità dei beni oggetto di procedura divisionale (Lotti 1 e 2) , con impossibilità di formare lotti e che pertanto essi vanno posti in vendita per intero, salvo poi dividere il ricavato in proporzione alle quote di comproprietà; ritenuto di dover procedere alla vendita, delegando le relative operazioni ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., in ragione delle esigenze di celere definizione liquidatoria dei cespiti e di pronta attività distributiva;

ritenuto che nel caso in esame non appare probabile che la vendita con incanto possa aver luogo a un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato dall'esperto;

visti gli artt. 788, 569, 3° comma, e 570 c.p.c.

DISPONE

procedersi alla vendita senza incanto dei beni immobili oggetto del giudizio divisionale, meglio descritti nella relazione del CTU, con modalità telematica ai sensi del D.M. 32/2015, alle condizioni riportate nella presente ordinanza, rimettendo al delegato la scelta del gestore con cui operare, secondo le istruzioni di ordine generale impartite con nota dell'Ufficio del 31.05.2018, depositate in cancelleria e comunicate agli Ordini professionali;

VISTO l'art. 559 c.p.c.

NOMINA

custode dei beni pignorati l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE di Torino come da separato decreto;

VISTO l'art. 591 bis c.p.c.

DELEGA

al compimento delle operazioni di vendita dei Lotti 1 e 2, secondo le modalità indicate nel terzo comma dell'art. 569 c.p.c., come richiamato dall'art. 591 bis c.p.c.,

l'avv Chiara SICCARDI, con studio in Cuneo,

il quale provvederà con eventuale gara tra gli offerenti presso il suo studio;

VISTO l'art. 591 bis c.p.c.,

ASSEGNA

1) al delegato il termine di 24 mesi dalla comunicazione della presente ordinanza per il compimento delle operazioni delegate, stabilendo che dovranno essere compiuti almeno 4 tentativi



di vendita all'anno, avvertendo il delegato che rientra nei suoi doveri il rispetto dei termini assegnatigli, pena la revoca dell'incarico secondo la previsione e con le sanzioni di legge, salvi in ogni caso comprovati e giustificati motivi, che potranno essere posti a fondamento di apposita istanza di proroga da depositare prima della scadenza dei termini assegnati;

DISPONE

2) che il delegato rediga rapporto iniziale dell'attività svolta e rapporti riepilogativi periodici, nonchè rapporto finale di cui al comma 9 sexies d.l. 179/2012 conv. in l. 221/12;

DISPONE

3) che il delegato predisponga l'avviso di vendita di cui all'art 570 c.p.c., in cui dovranno essere indicati:

- la natura dell'immobile, l'ubicazione, gli estremi di identificazione catastale, l'esistenza di formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che rimarranno a carico dell'acquirente, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 T.U. D.P.R. 380/2001, nonché le notizie di cui all'art. 46 citato testo unico ed art. 40 L. 47/85 e successive modifiche; in caso di insufficienza di tali notizie tali da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, citato T.U., e di cui all'art. 40, comma 2, L. 47/85, dovrà esserne fatta menzione nell'avviso, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, citato T.U., e di cui all'art 40, comma 6, L. 47/85;
- l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di tipo condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente (elementi desumibili dalla relazione dell'esperto ex art 173 disp. att. c.p.c.);
- il prezzo base e l'offerta minima di acquisto (pari al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$) con l'avvertimento che l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora, nel caso di unica offerta, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravvisa la concreta possibilità di vendere a prezzo maggiore di quello offerto disponendo nuovo tentativo di vendita; nel caso di più offerte, tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara o pur partecipandovi il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base;
- l'aumento minimo per ogni offerta in caso di gara;
- i siti internet sui quali è pubblicata la relazione di stima;
- le indicazioni del recapito del custode;
- l'indicazione del gestore della vendita telematica scelto dal delegato;
- l'indicazione della modalità di vendita telematica scelta (sincrona, asincrona, mista);
- l'avviso che le offerte di acquisto possono essere presentate solo con modalità telematica all'interno del portale del suddetto gestore e secondo le istruzioni ivi contenute, nel rispetto degli artt. 12 e segg. del D.M. 26.02.2015, n. 32;
- l'avviso che la cauzione deve essere presentata mediante bonifico bancario con causale "versamento cauzione", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura di cui devono essere indicate le necessarie coordinate bancarie;



- l'avviso che le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, iva ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del rimborso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizione gravanti sull'immobile sono a carico della procedura;

-l'avviso che il debitore e i suoi familiari non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze fino al decreto di trasferimento, salvi i casi di legge e che, nel caso in cui l'immobile abitato dal debitore e dai suoi familiari sia stato aggiudicato, l'ordine di liberazione può essere chiesto dall'aggiudicatario con apposita istanza contestuale al versamento del saldo prezzo; in tal caso l'ordine di liberazione sarà attuato dal custode a spese della procedura e senza l'osservanza delle formalità di cui all'art 605 e sgg cpc ed avrà ad oggetto anche i beni mobili presenti all'interno dell'immobile secondo le disposizioni dell'art 560 comma 6 cpc;

DISPONE

4) che il delegato dia pubblica notizia della vendita almeno 45 gg. prima della data fissata per l'incanto:

- sul Portale Vendite Pubbliche, ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c., a pena di estinzione della procedura ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c.;

- sui siti internet prescelti, ai sensi dell'art. 490, comma 2, c.p.c., con possibilità di affidare tale incombenza al gestore della vendita telematica;

- mediante pubblicità su giornali e periodici, ai sensi dell'art. 490, comma 3, c.p.c., se richiesto dal creditore procedente;

A tal fine:

- determina il versamento da parte del creditore procedente in favore del delegato di un importo pari a € 100,00, più accessori di legge, per ogni lotto posto in vendita e per ogni esperimento di vendita per la pubblicazione sul Portale Vendite Pubbliche, da versarsi, a pena di estinzione della procedura ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., nel termine di 60 gg. prima della vendita;

- dispone che le spese di pubblicità di cui all'art. 490, commi 2 e 3, c.p.c., siano anticipate dal creditore procedente mediante pagamento diretto alla società incaricata dal delegato ad espletare tale pubblicità, mandando il delegato a comunicare senza indugio al procedente l'avviso di vendita e l'indicazione della società scelta per gli adempimenti pubblicitari.

Nel caso in cui la vendita vada deserta e vengano rifissati nuovi esperimenti di vendita, la Società scelta dal delegato per gli adempimenti pubblicitari di cui all'art. 490, commi 2 e 3, c.p.c., è autorizzata a NON procedere agli ulteriori adempimenti pubblicitari, laddove non sia stata saldata la fattura relativa agli adempimenti di pubblicità già svolti in precedenza relativamente alla procedura; inoltre, il professionista delegato trasmetterà senza ritardo gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti.

DISPONE

5) che il delegato determini il prezzo base del compendio pignorato a norma dell'art. 591 bis,



1° comma, n. 1), c.p.c., anche eventualmente decurtando del 5% il valore risultante dalla perizia estimativa, ove ritenuto opportuno, nonché le offerte di acquisto, che, ai sensi del novellato art. 572 c.p.c., non saranno efficaci se inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base come stabilito in ordinanza;

e quindi provveda a:

I) fissare la data e l'ora per la apertura delle buste, la delibera sulle offerte e per l'eventuale gara tra offerenti ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c.;

II) indicare nel giorno lavorativo anteriore a tale data il termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto, le quali dovranno essere depositate con modalità telematica;

III) procedere all'esame delle offerte ed alla gara con modalità telematica, secondo lo schema della modalità prescelta (sincrona, asincrona, sincrona mista), con aggiudicazione al miglior offerente, redigendo verbale delle operazioni eseguite;

IV) stabilire il modo e il termine di giorni 90 entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo e l'ammontare delle spese di trasferimento, nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione nell'ipotesi di prima casa, del 15% del prezzo di aggiudicazione in tutti gli altri casi (la differenza sarà restituita all'aggiudicatario dopo l'esaurimento delle operazioni relative al trasferimento della proprietà), da effettuarsi su conto corrente bancario intestato alla procedura da aprirsi a cura del delegato presso la banca UNICREDIT S.P.A., sul quale il delegato viene sin d'ora autorizzato (anche in via telematica, previa sottoscrizione del contratto di adesione al servizio denominato "Banca Multicanale per azienda" attivabile presso detta banca) ad effettuare tutte le operazioni di versamento e prelievo inerenti alla procedura;

V) decidere sulle domande di assegnazione, se la vendita non ha luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione con offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nella ordinanza di vendita come prezzo base, fissando congruo termine entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio e quindi pronunciare il decreto di trasferimento, come previsto dal novellato art. 590 c.p.c.;

VI) autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;

VII) predisporre il decreto di trasferimento (da trasmettere per la sottoscrizione del giudice corredato dell'avviso di vendita, del verbale delle operazioni e della prova della pubblicità effettuata) entro **45** giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure dare tempestivo avviso al Giudice del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento; **nel solo caso in cui l'immobile trasferito sia abitato dal debitore e dai suoli familiari inserire nel corpo del decreto di trasferimento la seguente dicitura**

"visto art 560 cpc

ORDINA

Al debitore esecutato nonché a qualunque terzo occupi senza titolo opponibile alla procedura l'immobile oggetto di trasferimento di consegnare tale bene, libero da persone e cose, al Custode Giudiziario IFIR-ISTITUTO DI VENDITE – non oltre 30 gg dalla comunicazione del presente decreto nelle forme di legge



Dispone

Che il Custode Giudiziario dia attuazione all'ordine di liberazione con le modalità e i tempi di cui all'art 560 comma 6 cpc come modificato dalla L 8/2020 autorizzandolo ad avvalersi della forza pubblica e a nominare ausiliari ai sensi dell' art 68 cpc;

dispone

che in caso di mancati spontaneo rilascio il custode fissi la data di accesso per la liberazione nei successivi 30 gg dandone comunicazione con le modalità ritenute più opportune, previo accordo con gli ausiliari ed avvalendosi della Forza Pubblica se necessario;

dispone

che qualora all'atto della liberazione nell'immobile si trovino beni mobili e/o documenti che non devono essere consegnati , provveda ex art 560 comma 6 cpc come modificato dalla L 8/2020”

comunicare quindi il decreto tempestivamente al custode ed al debitore nelle forme di legge.

VIII) entro **65** giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del giudice, eseguire le formalità di cui all'art. 591 bis, comma 2, n. 11, c.p.c.;

IX) eseguite le formalità di cui sopra, presentare il rendiconto delle proprie attività con la contestuale istanza di liquidazione del compenso, indicando le specifiche voci e gli eventuali acconti ricevuti;

X) trattenere la somma liquidata dal Giudice per il compenso dall'importo ricavato dalla vendita dei beni, quindi invitare le parti, compreso l'I.V.G. quale custode, a depositare nei 30 giorni successivi le note riepilogative dei loro crediti;

XI) a formare il progetto di divisione delle somme ricavate, detratte le spese del giudizio, restituendo quindi le somme residue ai comproprietari non eseguiti ed avvisando il Giudice dell'avvenuto adempimento, affinché lo stesso possa trasmettere la somma ricavata di pertinenza della procedura esecutiva al G.E.

XII) in mancanza di istanze di assegnazione ed in caso non siano pervenute offerte per la data prestabilita, il Giudice dispone sin d'ora che il delegato, nell'arco dei 24 mesi, proceda ad ulteriori vendite con successive riduzioni fino a 1/4 del prezzo base originario, secondo le modalità di cui ai punti che precedono;

AUTORIZZA

fin da ora il professionista delegato a farsi sostituire da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179 ter, disp. att. c.p.c, per la ricezione delle buste contenenti le offerte, per lo svolgimento delle udienze di vendita e delle operazioni connesse;

MANDA il delegato a comunicare al Custode - Istituto Vendite Giudiziarie - sia l'avviso di ogni singola vendita con congruo anticipo, sia l'esito (positivo o negativo) di ogni vendita di sposta;

Segnala che i termini processuali relativi ai giudizi divisionali sono sospesi per il periodo feriale previsto dalla legge, salvo che per la notifica dell'avviso di vendita.

MANDA alla cancelleria per la comunicazione della presente ordinanza



Cuneo 17/06/2025

Il Giudice istruttore
Dott.ssa Paola Elefante

