



**TRIBUNALE di BIELLA**

Il Giudice, a scioglimento della riserva assunta all'udienza odierna,

[REDACTED]

- considerato che *parte attrice* ha chiesto procedersi allo scioglimento della comunione e all'emissione dell'ordinanza di vendita;
- letta la relazione di stima depositata in data 13.5.2025 dall'esperto nominato nell'ambito del procedimento esecutivo n. 16/2024 R.G.E.;
- ritenuto che tale relazione di stima possa essere utilizzata nell'ambito del presente procedimento divisionale *ex art.* 600 c.p.c. e 181 disp. att. c.p.c., senza la necessità di effettuare ulteriori incumbenti;
- osservato che il compendio immobiliare non appare comodamente divisibile e che nessuno dei condividenti ne ha chiesto l'attribuzione, per cui è necessario procedere alla vendita del medesimo;
- rilevato che, non essendo sorta controversia sulla necessità della vendita, questa può essere disposta con ordinanza dal giudice istruttore;
- ritenuto opportuno, tenuto conto del carico complessivo di lavoro gravante su questo ufficio, procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 *bis* c.p.c. mediante delega delle operazioni a un professionista avente sede nel circondario.

**P.Q.M.**

[REDACTED]

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

**ORDINA**

lo scioglimento della comunione esistente tra le parti

[REDACTED]



- [REDACTED]  
[REDACTED]:  
- [REDACTED]  
[REDACTED]

avente ad oggetto il compendio immobiliare per cui è causa, così come individuato nella perizia  
estimativa in atti sopra richiamata.

Visto l'art. 790 c.p.c.

### ORDINA

la vendita di tali immobili delegando per le operazioni di vendita e la formazione del progetto di  
divisione l'avv. Stefano TONDELLA

### DISPONE

1) che la vendita si svolga – per ciascun bene o lotto – mediante gara telematica asincrona tramite  
il portale www.spazioaste.it e nomina quale gestore della vendita la società ASTALEGALE.NET  
S.p.A.;

2) che il professionista delegato fissi come prezzo di vendita quello determinato dall'esperto ed  
indichi l'offerta minima di acquisto per partecipare alla vendita senza incanto da stabilirsi in misura  
pari al 75% del prezzo di vendita;

3) che l'avviso di vendita, redatto secondo quanto disposto dagli artt. 569, 570 e 591 *bis* c.p.c. e  
dall'art. 24 D.M. n. 32 del 26.2.2015 contenga le condizioni di partecipazione, le modalità di  
presentazione dell'offerta telematica e di svolgimento della gara telematica asincrona;

4) che gli avvisi di vendita siano notificati a cura del professionista delegato al creditore e debitore  
nonché ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. e così, in generale, ogni altro atto di competenza  
del professionista delegato da svolgersi nel contraddittorio delle parti, salvo l'atto sia adottato nel  
corso di un'udienza di cui le parti hanno avuto comunicazione;

5) che la pubblicità sia fatta, omissa in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti  
terzi, con l'indicazione nell'avviso del nominativo del custode e del relativo indirizzo e recapito  
telefonico con le seguenti concorrenti modalità:

5.1) pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, della presente ordinanza e della perizia in atti  
con le note di osservazioni depositate dalle parti (oscurato o sostituito il nominativo del debitore,  
ovunque ricorra in qualsiasi atto) sui siti internet [www.tribunale.biella.it](http://www.tribunale.biella.it), [www.giustizia.it](http://www.giustizia.it),  
[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astejudiziarie.it](http://www.astejudiziarie.it), almeno 45 giorni prima della scadenza del termine  
per la presentazione delle offerte;

5.2) divulgazione tramite Newspaper Aste, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per  
la presentazione delle offerte;



5.3) pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, della presente ordinanza e della perizia in atti con le note di osservazioni depositate dalle parti (oscurato o sostituito il nominativo del debitore, ovunque ricorra in qualsiasi atto) sul portale delle vendite pubbliche, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

5.4) mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it; Idealista.it; Bakeca.it nonché sul sito [www.subito.it](http://www.subito.it) - contemporaneamente e in modo coordinato- almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

che le spese di pubblicità siano poste a carico provvisorio del creditore fondiario o, in sua assenza, del creditore procedente, precisando che le società che curano i servizi di pubblicità non daranno corso agli adempimenti richiesti in presenza di fatture non pagate per i servizi svolti in precedenza per la medesima procedura;

**che il creditore fondiario o, in sua assenza, il creditore procedente versi sul c/c bancario intestato alla procedura, entro il termine di 100 giorni prima di quello fissato per la presentazione delle offerte:**

a) un fondo spese di € 2.500,00 per il primo lotto posto in vendita e ulteriori € 600,00 per ogni successivo lotto, per il pagamento del gestore delle vendite telematiche e dei gestori della pubblicità, per gli adempimenti pubblicitari ad essi conferiti nonché per gli oneri di tenuta del conto corrente intestato alla procedura;

b) un fondo spese di € 350,00 per ciascun lotto posto in vendita, somma che comprende ogni contributo necessario per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita di ciascun lotto (pari a € 100,00 ex art. 18 bis D.P.R. n. 115/2002) ed oneri di gestione conto per i 3 tentativi di vendita previsti nella delega;

**che, in caso di mancata tempestiva corresponsione, il professionista delegato invii a tutti i creditori muniti di titolo esecutivo formale diffida (a mezzo pec o racc a/r) invitandoli a procedere al predetto versamento nel termine di giorni 15 e avvertendoli che, in difetto, gli atti saranno rimessi al Giudice per la declaratoria di improcedibilità: decorso inutilmente tale termine, il professionista delegato informi immediatamente il Giudice;**

**che il professionista delegato è sin da ora autorizzato alla richiesta di integrazione dei fondi spese sopra indicati di pari importo in caso di successiva incapacienza:**

che i creditori siano autorizzati sin da ora ad eseguire ulteriore pubblicità a loro spese e senza oneri a carico della procedura;

6) che le **offerte di acquisto siano formulate dagli offerenti esclusivamente in via telematica mediante il modulo web ministeriale "Offerta telematica", accessibile dalla scheda del lotto in**



vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica secondo le modalità stabilite dal D.M. n. 32 del 26.2.2015, ed inviate all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), entro le ore 13:00 del giorno feriale precedente alla data fissata per il loro esame e per la vendita.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi da offerenti o procuratore legale ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

7) che, in caso di pluralità di offerte valide, la gara telematica asincrona abbia inizio nel giorno indicato nell'avviso di vendita ed abbia durata pari a 48 ore a partire dal suo inizio; che la gara preveda un meccanismo di autoestensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima della scadenza del termine, in questo caso la scadenza verrà prolungata di altrettanti minuti illimitatamente; che al termine della gara telematica asincrona, il professionista delegato provveda all'aggiudicazione definitiva all'udienza indicata nell'avviso di vendita;

8) che nel caso di infruttuoso esperimento della vendita, il professionista delegato fissi la data e le condizioni di vendita della successiva vendita con prezzo ribassato di un ¼ (invariate le altre condizioni), emettendo separatamente e contestualmente l'avviso di vendita completo di tutte le indicazioni necessarie con le stesse modalità sopra indicate;

9) che nel caso di infruttuosità anche del quarto tentativo di vendita, il professionista delegato fissi immediatamente un ulteriore esperimento di vendita con prezzo ribassato di ½ (invariate le altre condizioni) come previsto dall'art. 591 c.p.c., sempre con le modalità sopra indicate;

10) che nel caso di infruttuosità anche del **quinto tentativo** di vendita e, in ogni caso, quando il prezzo di vendita è divenuto, a seguito dei diversi ribassi, pari o inferiore ad € 10.000,00 (in ipotesi di più lotti per il singolo lotto), il professionista delegato restituisca gli atti al Giudice unitamente alle note delle competenze relative all'attività fino a quel momento svolta, illustrando analiticamente le spese sostenute e specificando le ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita: il Giudice fisserà udienza per sentire le parti al fine di adottare i provvedimenti opportuni;

11) che il professionista delegato, in caso di esito positivo delle operazioni di vendita, inviti i creditori a precisare il loro credito entro il termine assegnato, comunque non superiore a 30 giorni dal termine stabilito per il pagamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario, avvertendoli che, decorso detto termine, provvederà in ogni caso a predisporre il progetto di distribuzione del



ricavato (procedendo alla collocazione del credito nella misura risultante dall'atto di pignoramento o di intervento, oltre gli interessi successivi, eventualmente dovuti, che fossero richiesti in quegli atti o che risultassero dal titolo);

che il professionista delegato, in caso di richiesta **ex art. 41 TUB** avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà necessariamente depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di **quindici giorni dalla aggiudicazione**), provvederà a incassare il saldo prezzo sul conto della procedura. Successivamente, nel termine di 15 giorni dal pagamento del saldo del prezzo provvederà a trasferire **ex art. 41 TUB** al creditore fondiario il saldo di aggiudicazione dedotte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere;

12) che il professionista delegato, successivamente alla sottoscrizione del decreto di trasferimento (dell'ultimo in caso di più lotti) da parte del Giudice, provveda a predisporre la bozza del **progetto di distribuzione, anche parziale** che dovrà contenere la graduazione di tutti gli aventi titolo e provveda a comunicarla ai creditori e ai debitori (via pec) per le eventuali osservazioni che dovranno essere formulate entro i successivi 10 giorni; la comunicazione del progetto di distribuzione a creditori e debitori dovrà altresì obbligatoriamente contenere sia la data dell'udienza **ex art. 598 c.p.c.** da tenersi avanti al professionista delegato stesso sia l'invito ai medesimi di far pervenire entro i successivi 10 giorni dichiarazione di approvazione ovvero indicazione delle ragioni di dissenso; qualora sussistano ragioni di dissenso espresso da uno o più dei creditori o debitori, il professionista delegato provvederà ad assumere le proprie determinazioni, anche modificando la bozza del progetto di distribuzione, e a comunicare nuovamente la bozza a creditori e debitori i quali entro i 10 giorni successivi dovranno manifestare la loro eventuale approvazione ovvero il loro perdurante dissenso; successivamente e, comunque, entro il termine di 30 giorni prima dell'udienza **ex art. 598 c.p.c.**, il professionista delegato comunicherà la bozza del progetto di distribuzione "definitivo" a creditori e debitori, ivi comprese le osservazioni delle parti;

**ASSEGNA** al professionista delegato termine di 24 mesi per il compimento delle operazioni delegategli e termine massimo di 150 giorni per dare inizio alle operazioni con la pubblicazione dell'avviso di vendita, entrambi decorrenti dalla comunicazione del presente provvedimento, e sempre tenuto conto della necessità di espletamento, entro il termine di un anno dall'emissione dell'ordinanza di vendita, di un numero di esperimenti di vendita non inferiori a tre, secondo quanto previsto dall'art. 591 bis, primo comma, c.p.c., come mod. dal D. Lgs. n. 149/2022: rientra nei doveri del professionista delegato il rispetto dei termini assegnatigli, a pena di revoca dell'incarico secondo le previsioni e con le sanzioni di legge, salvi in ogni caso comprovati e giustificati motivi



che giustificano la richiesta motivata di proroga da parte del professionista delegato stesso prima della scadenza;

**AVVISA** il professionista delegato che dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere le vendite se non per ordine del Giudice che procede o di ritardarne la fissazione;

**PRECISA** che la presente ordinanza è integrata dalle disposizioni contenute nelle *“linee guida per i delegati alle vendite nelle procedure esecutive immobiliari – versione aggiornata al mese di maggio 2023”* (e nelle successive circolari) in libera consultazione presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Biella e sul sito [www.tribunale.biella.giustizia.it](http://www.tribunale.biella.giustizia.it), che qui si intendono richiamate per intero;

**DETERMINA** in euro **800,00** oltre Iva e contributi di legge l'ammontare dell'acconto sul compenso che il creditore fondiario o, in sua assenza, il creditore procedente deve anticipare al professionista delegato entro il termine di trenta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento; a tal fine, invita sin d'ora il professionista delegato a comunicare al Giudice l'eventuale inadempimento, dichiarando se intende o meno rinunciare al suo incarico;

**INDICA** per il deposito della somma da versarsi dall'aggiudicatario e delle altre somme pertinenti alla presente procedura, il Banco BPM - in forza di convenzione conclusa dal Presidente del Tribunale con il predetto istituto di credito - autorizzando il professionista delegato ad accendere presso di esso apposito c/c bancario intestato alla procedura esecutiva e ad accedervi e operare personalmente previa esibizione della presente ordinanza all'atto dell'apertura del rapporto bancario anche tramite internet banking; a tal fine, il professionista delegato viene sin d'ora autorizzato a prelevare dallo stesso le somme necessarie per il pagamento delle imposte, la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento (siccome spese a carico dell'aggiudicatario) e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (siccome spese a carico della procedura) nonché a restituire all'aggiudicatario l'eventuale differenza tra quanto versato e quanto effettivamente pagato ed ad effettuare i pagamenti ai creditori in sede di distribuzione; autorizza il professionista delegato, definita la procedura, alla chiusura del conto corrente.

**AUTORIZZA** il professionista delegato ad estrarre copia del fascicolo della procedura esecutiva su supporto cartaceo e digitale che avrà cura di custodire in modo sicuro ed inaccessibile a terzi;

**FISSA** termine di giorni 45 al creditore procedente o ad altro creditore munito di titolo per la notifica di questa ordinanza, anche in copia non autentica, al debitore se non costituito, ai creditori titolari di una causa di prelazione iscritta nei pubblici registri nonché ai creditori sequestranti non



comparsi all'odierna udienza ai sensi degli artt. 569 e 498 c.p.c., con obbligo di depositare la prova della prescritta notificazione.

**DISPONE** che la successiva udienza sia sostituita dal deposito di note difensive scritte *ex art.* 127 ter c.p.c. e assegna a tal fine termine perentorio sino al 18.11.2025.

Manda alla cancelleria di comunicare il presente provvedimento al professionista delegato ed alle parti costituite.

Biella, 20.5.2025

Il Giudice  
Emanuele Migliore



