TRIBUNALE di CUNEO
SEZIONE ESECUZIONI

Delega ex art. 591 bis c.p.c.
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Letti gli atti dell'esecuzione immobiliare n. 53/2026 R.G.E.
promossa da:

nei confronti di

Con l'intervento di

Sentiti gli interessati all'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita, nella quale il difensore del creditore procedente ha insistito nella istanza di vendita;
Vista la relazione del CTU depositata in atti e rilevato che non sono state depositate osservazioni alla predetta relazione;
Visto l'art 569, 3° comma, c.p.c.
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;

DISPONE

procedersi alla vendita senza incanto dei beni immobili pignorati (LOTTO UNICO), 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 in data 31.05.2018, depositate in cancelleria e comunicate agli Ordini professionali;
VISTO l'art. 591 bis c.p.c.

DELEGA

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

l'avv. Roberto TORNAVACCA, con studio in Mondovì

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

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 le 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 ¼) 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, I.V.G., già nominato, al quale spetta curare la possibilità di visita dell'immobile, su richiesta diretta dell'interessato, secondo l'orario da concordare direttamente con l'I.V.G.;
- 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, sia in formato cartaceo, sia 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 ed i familiari non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze fino al trasferimento del bene, fino al salvi i casi di legge e che, nel solo caso in cui l'immobile pignorato e posto in vendita sia abitato dal debitore e dai suoi familiari e venga 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 sg 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 incombente 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 ¼ 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;

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) fissare, qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, il termine di 90 giorni entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al Creditore Fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine, dedotta la cauzione. A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, entro 5 giorni dalla vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento;

VI) 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.;

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

VIII) 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 G.E. 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 suoi familiari inserire nel corpo del decreto di trasferimento la seguente dicitura:

visto l'art. 560 c.p.c.

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 GIUDIZIARIE di TORINO- 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 mancato spontaneo rilascio il Custode fissi la data di accesso per la liberazione nei successivi 30 giorni, 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 modificato da L 8/2020";

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

IX) 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.;

X) 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, tenuto conto anche della attività relativa alla predisposizione del progetto di distribuzione;

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

XII) entro 30 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori per la precisazione dei loro crediti, predisporre la bozza del progetto di distribuzione, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano e depositarlo nel fascicolo telematico, dando termine ai creditori di 10 gg. per contestazioni; se non vengono formulate contestazioni il delegato provvederà a chiedere al G.E. l'approvazione del progetto corredato dalle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori e del verbale di approvazione; nel caso in cui vengano sollevate contestazioni oppure osservazioni, il delegato provvederà a trasmettere al g.e. la bozza del progetto di riparto, corredata delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori e delle contestazioni ai fini di cui all'art. 512 cpc;

XIII) dopo l'approvazione del progetto, il delegato provvederà all'immediato pagamento delle singole quote depositando, quindi, nella cancelleria del giudice copia delle quietanze e dell'attestazione della completa distribuzione delle somme ricavate dalla vendita, comprensive degli interessi maturati, al netto delle spese di chiusura del conto.

Qualora i pagamenti non siano stati effettuati completamente entro il termine di **60** giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione il professionista delegato informerà immediatamente il giudice dei motivi, per l'adozione dei conseguenti opportuni provvedimenti;

XIV) 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 disposta;

Segnala che i termini processuali relativi alle procedure esecutive 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 29/10/2026

Il Giudice dell'esecuzione
Dott. Paola Elefante