



Tribunale Ordinario di Cuneo

SEZIONE CIVILE

Proc. n. 2260 / 2024

ORDINANZA

Il Giudice, dott.ssa Chiara Martello

SCIUGLIENDO la riserva che precede; LETTI gli atti;

VISTA la ctu redatta dal Geom. Giovanni Becchio e depositata in data 2 febbraio 2026, da cui emerge in maniera inequivoca la non comoda divisibilità del bene comune;

RILEVATO che nessuna delle parti costituite ha sollevato contestazioni in ordine all'affermazione di non comoda divisibilità di detto cespite ed al contempo nessuno dei condividenti ha, allo stato, fatto richiesta di attribuzione, talché occorre procedere alla vendita giudiziale del bene oggetto di comunione;

DISPONE

la vendita in un unico lotto dei seguenti immobili: **unità immobiliare sita in Farigliano (CN), Corso Ferrero al civico n. 1 bis**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Farigliano al Foglio 6, mappale 633, sub. 4-5-6-7-8; **terreni adiacenti**, censiti al Catasto Terreni del Comune di Farigliano al Foglio 6, mappali 632, 688 e 690, il tutto come meglio descritto nella relazione di ctu a firma del Geom. Giovanni Becchio che si richiama *in toto*; la vendita avverrà al seguente prezzo di **euro: 276.270,00**.

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;

RICORDATO al delegato e alle parti che – trattandosi di giudizio di divisione ordinaria – **le spese di lite devono essere poste a carico della massa** se sono servite nel comune interesse a condurre il processo alla sua conclusione, mentre valgono i principi generali sulla soccombenza per quelle spese che sono conseguenza “*di eccessive pretese o di inutili resistenze, cioè dell'ingiustificato comportamento della parte*” (cfr. Cass. 22903/2013, Id. 3083/2006 e Id. 7059/2002); essendo il giudizio di divisione svolto nell'interesse comune, **le spese devono essere poste a carico di tutti i condividenti, in proporzione delle rispettive quote, per gli atti effettivamente rivolti alla concreta determinazione delle quote stesse,**

mentre vale il principio della soccombenza per le vicende processuali occasionate da eventuali conflitti di interesse insorti nel corso del giudizio. In relazione alle spese del giudizio di divisione ordinario, infatti, le stesse vengano liquidate "a carico della massa", dovendosi intendere, con tale espressione, che ogni condividente sopporta le spese affrontate nel proprio interesse e partecipa *pro quota* alle spese processuali comuni, ovvero alle spese che servono, nel comune interesse, a condurre il giudizio di divisione alla sua conclusione, a differenza che nel giudizio di divisione endoesecutivo in cui è coinvolto il creditore procedente – che solitamente è la parte attrice del giudizio divisionale – il quale non è un condividente e ha pertanto diritto al rimborso delle relative spese affrontate per il miglior esito della procedura esecutiva e nell'interesse comune del ceto creditorio, tra le quali vanno ricondotte, pertanto, anche le spese del giudizio divisionale, essendo quest'ultimo strumentale alla realizzazione coattiva del credito insoddisfatto;

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 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 TESIO**, con studio in Mondovì, corso Italia n. 34

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

ASTE GIUDIZIARIE®
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, nonché 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 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;

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.;

- 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:

- dispone che il delegato anticipi 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; tale anticipo sarà recuperato dal ricavato della vendita in prededuzione unitamente al compenso da liquidarsi dal Giudice;

- dispone che le spese di pubblicità di cui all'art. 490, commi 2 e 3, c.p.c., siano ugualmente anticipate dal delegato mediante pagamento diretto alla società incaricata ad espletare tale pubblicità; anche tale anticipo sarà dal delegato recuperato dal ricavato dalla vendita in prededuzione;

- dispone che nel caso in cui la vendita vada deserta e vengano rifissati nuovi esperimenti di vendita, il delegato sia autorizzato (in luogo dell'anticipo da parte sua) a richiedere alle parti costituite il versamento a suo favore dell'importo di euro 100,00 per la pubblicazione sul Portale Vendite Pubbliche e il versamento mediante pagamento diretto alla società incaricata dal delegato ad espletare la pubblicità delle spese di pubblicità,

mandando il delegato a comunicare senza indugio al precedente l'avviso di vendita e l'indicazione della società scelta per gli adempimenti pubblicitari;

AVVISA il delegato e le parti che (i) 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; (ii) le spese per la pubblicazione e per la pubblicità, ove anticipate dalle parti costituite, saranno considerate esborsi che non saranno prelevati in prededuzione sul ricavato dalla vendita, ma saranno posti a carico della massa, ossia a carico di tutte le parti in proporzione alla loro quota di partecipazione alla comunione e per la loro regolamentazione saranno indicate dalle parti nella nota spese finale

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;

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, gli esborsi anticipati e gli eventuali acconti ricevuti; presentare contestualmente la richiesta di liquidazione del compenso in favore dell'I.V.G. come custode;

X) trattenere quindi dall'importo ricavato dalla vendita dei beni la somma liquidata dal Giudice per il compenso e per gli esborsi anticipati dal delegato stesso e corrispondere all'I.V.G. il suo compenso nella misura liquidata dal giudice;

XI) invitare le parti costituite a depositare nei 30 giorni successivi le note spese comprensive degli esborsi anticipati e del compenso a favore del legale;

XII) a formare il progetto di divisione, ripartendo le somme ricavate, al netto di quanto trattenuto di cui al punto X, **tra le parti condividenti in proporzione delle rispettive quote di compartecipazione alla comunione;**

XIII) depositare il progetto di divisione unitamente alle note spese presentate dalle parti costituite; partecipare all'udienza che il giudice fisserà per la discussione sul progetto di divisione;

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 ai giudizi divisionali sono sospesi per il periodo ferialo previsto dalla legge, salvo che per la notifica dell'avviso di vendita.

MANDA alla cancelleria per la comunicazione della presente ordinanza alle parti ed al professionista delegato (Avv. Tesio).

Cuneo, 21 aprile 2026

Il Giudice

Dott.ssa Chiara Martello