



TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

N. R.G. 148 /2021

All'udienza del 30/09/2022, davanti al Giudice dott. Augusto Salustri compare per il creditore procedente l'avv. Arianna Principe in sostituzione dell'avv. Segnana la quale insiste per la vendita con applicazione dell'art. 41 TUB e richiama le osservazioni già depositate ed inviate al perito estimatore. L'avv. Principe chiede che l'immobile sia venduto senza procedere nell'immediato alla regolarizzazione catastale atteso che il perito ha già decurtato tale importo dal prezzo base.

Nessuno è presente per le altre parti.

Il Giudice

vista la relazione dell'esperto;
rilevato come il creditore procedente non ha dichiarato di voler procedere nell'immediato alla regolarizzazione catastale e come tale questioni non inficia la possibilità di mettere in vendita il bene, essendo sufficiente che la circostanza sia portata a conoscenza dei potenziali offerenti e che il prezzo base sia decurtato del possibile importo necessario per tali adempimenti;
verificati gli avvisi previsti dall'art. 498 c.p.c.;
preso atto dell'istanza di vendita depositata dal creditore procedente;
sentite le parti sulla delega al professionista delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
rilevato che non si ritiene probabile che la vendita con la modalità dell'incanto di cui all'art. 576 c.p.c. possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;
vista l'entrata in vigore degli artt. 490 c.p.c. nella nuova formulazione e 161 quater disp. att. c.p.c. e dell'art. 569 co 4 c.p.c. a far data dal 10.04.2018;



ritenuto pregiudizievole per il sollecito svolgimento della procedura, e dunque per gli interessi dei creditori, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti, nonché il pagamento del prezzo siano effettuati con modalità telematiche, tenuto conto della natura del bene, del valore di stima, dell'ubicazione, della tipologia dei potenziali offerenti nonché del tempo necessario per consentire la piena operatività del diverso sistema;

DISPONE

la vendita dei beni di cui al compendio oggetto di pignoramento, **IN FORMA DI LOTTO UNICO, nella sola forma della vendita senza incanto di cui agli artt. 571 c.p.c. e ss.,** assumendo come prezzo base quello determinato dall'esperto stimatore nella perizia depositata;

rilevato che non si ravvisa l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita e che, dunque, occorre delegare la vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., operando la scelta del delegato fra i professionisti che hanno fatto pervenire alla Cancelleria del Giudice idonea istanza corredata – come previsto dall'art. 179 ter disp. att. C.p.c.- dalle schede riportanti le specifiche esperienze maturate nello svolgimento di procedure esecutive ordinarie o concorsuali;

DELEGA

l'avv. SALVINA GATTUSO per le operazioni di vendita secondo le modalità indicate dall'art. 569 comma 3 c.p.c. relativamente ai beni oggetto della presente esecuzione, e per l'espletamento degli incombeni previsti dall'art. 591 bis c.p.c., fino alla predisposizione del decreto di trasferimento e della bozza del decreto di distribuzione;

DISPONE

1) che, in applicazione dell'art. 569 comma 4 c.p.c., il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti, nonché il pagamento del prezzo **non siano effettuati con modalità telematiche** sino alla definizione della procedura;

2) che l'avviso di vendita contenga, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., la fissazione delle condizioni di vendita e sintetica menzione dell'eventuale presenza di difformità edilizie e catastali con indicazione dei costi stimati in via



approssimativa, dell'assenza di certificazione energetica nonché dell'eventuale concessione in locazione dell'immobile con contratto opponibile all'aggiudicatario, ovvero di ogni altro diritto di godimento che ne limiti la disponibilità, della richiesta del creditore fondiario di versamento diretto del prezzo ex art. 41 TUB;

3) che la pubblicità sia fatta, omesso in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, nelle seguenti modalità:

a) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale e della presente ordinanza sul Portale delle Vendite Pubbliche dopo l'avvenuto versamento del fondo spese di cui al successivo punto 5, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, delegando per lo svolgimento di tale incombenza Aste Giudiziarie Inlinea spa. Gli adempimenti inerenti alla pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche saranno richiesti alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. dal professionista delegato almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. Il professionista delegato dovrà effettuare il pagamento del contributo di cui all'art. 18 bis d.p.r. n. 115/2002 e fornire la relativa prova entro il termine di cui sopra alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., che opererà quale "soggetto coordinatore delle funzioni di pubblicità delle vendite giudiziarie" e curerà l'inserimento dei dati nel portale delle vendite pubbliche. In caso di ammissione al Patrocinio a Spese dello Stato di tutti i creditori, il delegato dovrà trasmettere contestualmente alla richiesta di pubblicazione il provvedimento di ammissione (Delibera del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati);

b) almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia in atti sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.giustizia.it;

c) mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it (del Gruppo eBay), almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico



annuncio autorizzato dal Tribunale; c) l'inclusione dei link ovvero l'indicazione dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv, ove sono reperibili e disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

d) mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, a cura di Astalegale.net spa

autorizza la pubblicità integrativa richiesta senza alcun costo per la procedura. Autorizza l'affissione di cartellonistica presso il Comune, omessi i dati del debitore.

[Il professionista delegato dovrà richiedere tutti gli adempimenti pubblicitari almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., che opererà quale "*soggetto coordinatore delle funzioni di pubblicità delle vendite giudiziarie*", salvo per gli adempimenti pubblicitari da richiedere ad Astalegale.net spa. Il professionista delegato dovrà allegare la documentazione da pubblicare sui siti internet già epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale nonché la ricevuta telematica in formato.xml (scaricabile dopo aver effettuato il pagamento telematico dalla sezione "Elenco pagamenti telematici" cliccando su "download ricevuta") attestante l'avvenuto pagamento del contributo di pubblicazione dovuto per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche (od in alternativa il provvedimento di ammissione al patrocinio a spese dello Stato);

4) che il creditore fondiario o, se assente, il creditore avente ipoteca di grado anteriore o, qualora assenti entrambi, il creditore pignorante o comunque la parte più diligente, versi sul conto corrente intestato alla procedura, entro il termine di 80 giorni prima di quello fissato per la presentazione delle offerte, € **2.000,00** per il primo lotto posto in vendita e ulteriori € **600,00** per ogni successivo lotto, quale fondo spese da utilizzare per la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e della pubblicità eseguita sui siti www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net;



- 5) che il creditore fondiario o, se assente, il creditore avente ipoteca di grado anteriore o, qualora assenti entrambi, il creditore pignorante o comunque la parte più diligente, versi un anticipo sui compensi del professionista delegato di € 600,00 oltre accessori di legge;
- 6) che il professionista delegato, al fine di consentire ai creditori di poter versare il fondo spese nei termini previsti, nel primo tentativo di vendita, fissi un termine compreso tra 120 e 150 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 7) che il professionista delegato, in caso di mancato versamento del fondo spese previsto per gli adempimenti pubblicitari e, dunque, di impossibilità di effettuare la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche nel termine assegnato, rimetta gli atti al giudice per la pronuncia dell'estinzione ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c.;
- 8) che le offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. siano presentate ed esaminate e la gara tra gli offerenti abbiano svolgimento presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea;
- 9) che il professionista delegato pubblichi l'avviso di vendita entro il termine di 150 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento e completi le operazioni delegate, con la formazione del progetto di distribuzione, entro il termine di 24 mesi;
- 10) che il professionista delegato depositi sul fascicolo telematico relazione informativa preliminare e le successive relazioni semestrali nonché tutti gli avvisi di vendita e verbali redatti;
- 11) che per quanto non espressamente disciplinato dalla presente ordinanza il professionista delegato si attenga alle "Istruzioni generali per le vendite delegate" così come modificate a seguito del D.L. 83/2015, conv. con la legge 132/2015 e alle "Note operative per le operazioni di vendita delegata", queste ultime in quanto compatibili con la novella normativa e con la presente ordinanza, consultabili presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari;
- 12) in parziale deroga rispetto a quanto disposto nelle predette Istruzioni Generali di vendita, dispone che in caso di assenza di offerte, il ribasso nelle prime due aste deserte sia di $\frac{1}{4}$ del prezzo fissato, mentre nei rimanenti due incanti il ribasso sia stimato nella misura di $\frac{1}{5}$;

INVITA



il professionista delegato a segnalare immediatamente al G.E. eventuali situazioni di incompatibilità con le parti, i creditori iscritti o intervenuti quali la titolarità di procure generali o l'esistenza di stabili rapporti professionali, intrattenuti direttamente o in qualità di sostituto processuale, associato o collaboratore stabile del titolare, con i sopra indicati soggetti del processo esecutivo;

AUTORIZZA

il professionista delegato ad aprire un conto corrente intestato alla procedura, **indicando l'istituto di credito ed i relativi dati con la relazione preliminare,** nonché a prelevare dal medesimo le somme necessarie per il pagamento del contributo di cui all'art. 18 bis D.P.R. n. 115/2002, della pubblicità sul sito www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net , della pubblicità straordinaria sui siti commerciali ex art. 490 comma 3° c.p.c. e dell'invio di missive visto l'art. 569, c.p.c.,

ONERA

il creditore procedente di notificare entro giorni 30 dalla comunicazione della presente ordinanza ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi;

MANDA

alla Cancelleria di comunicare la presente ordinanza al professionista delegato (al quale si fa onere di provvedere all'estrazione di copia degli atti del procedimento) ed alle parti;

Ivrea, 30/09/2022

Il G.E.

dott. Augusto Salustri

