



ASTE
GIUDIZIARIE®
Tribunale Ordinario di Ivrea
Sezione Civile Unica

IL GIUDICE, dott. Alessandro Petronzi,

lette gli atti e i verbali di causa, sciogliendo la riserva che precede, assunta all'esito del deposito delle note scritte *ex art. 127 ter c.p.c.*;

esaminata la perizia depositata in atti;

rilevato che la CTU ha rilevato una serie di difformità che affliggono l'immobile oggetto di divisione (segnatamente, diversa distribuzione di spazi interni; ulteriori difformità su prospetti e facciate; ampliamento balcone lato ovest, cfr. pagg. 19-21 CTU);

ritenuto che tali difformità, che in astratto implicano il mancato rispetto della norma di cui all'art. 29, comma 1 *bis*, L. 52/1985 (modificato dal d.l. 78/2010, convertito dalla L. 122/2010), come pure appurato dalla CTU, non sono idonee ad impedire – stante la assenza di comoda divisibilità del bene – la messa in vendita dell'intero compendio, facendosi applicazione del disposto di cui all'art. 46 co. V d.p.r. 380/2001, trattandosi di vendita endo-concorsuale, secondo la soluzione già evidenziata da Cass. Sez. Un n. 25021 del 07/10/2019 (e più di recente avallata implicitamente da Cass. Sez. U, Decreto n. 9808 del 2024);

considerato che il bene oggetto di valutazione peritale non è comodamente divisibile, dovendosi quindi disporre la vendita ai sensi degli artt. 1114, 720 c.c. e 788 c.p.c.;





preso atto che le parti costituite hanno chiesto disporsi la vendita;

ritenuti sussistenti i presupposti di legge

DISPONE

la vendita del bene di cui al compendio oggetto del giudizio di divisione nella sola forma della vendita senza incanto di cui agli artt. 571 c.p.c. e ss., assumendo come prezzo base quello stimato nella perizia depositata nel presente procedimento (€ 173.000,00);

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 individuandolo nell'elenco dei Delegati alla Vendita presso il Tribunale

DELEGA

L'avv. **Raffaella GARIMANNO** per le operazioni di vendita secondo le modalità indicate dall'art. 569 comma 3 c.p.c. relativamente ai beni oggetto della presente divisione, 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 progetto di divisione;

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 siano effettuati con modalità **non** telematiche;

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, della eventuale assenza di certificazione energetica, ovvero di ogni altro diritto di godimento che ne limiti la disponibilità;

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 sul portale delle vendite pubbliche** dopo l'avvenuto versamento del fondo spese di cui al successivo punto 4), almeno 60 giorni prima della

scadenza del termine per la presentazione delle offerte, delegando per lo svolgimento di tale incumbente 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.it;

c) 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;

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*”. 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 terzo intervenuto POP NPLS 2020 S.R.L. 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 lotto posto in vendita, quale fondo spese da utilizzare per la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e della pubblicità eseguita sui siti sui siti indicati in ordinanza;

5) che il terzo intervenuto POP NPLS 2020 S.R.L. versi un anticipo sui compensi del professionista delegato di € 600,00 oltre accessori di legge;

6) che il professionista delegato, al fine di consentire a parte attrice 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 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;

8) 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;

9) 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;

10) che in deroga a quanto stabilito "Istruzioni generali per le vendite delegate" così come modificate a seguito del D.L. 83/2015, conv. con la legge 132/2012 e alle "Note operative per le operazioni di vendita delegata", il delegato preveda, in caso di esito negativo del primo esperimento, i seguenti ribassi:

- un ribasso in misura pari al 15% per il secondo tentativo di vendita;
- in caso di esito negativo, un ribasso in misura pari al 10% per il terzo tentativo di vendita;
- in caso di esito negativo, un ribasso in misura pari al 10% per il quarto tentativo di vendita;
- in caso di esito negativo, un ribasso in misura pari al 15% per il quinto tentativo di vendita;

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

NOMINA



il professionista delegato **custode** del compendio oggetto di divisione, conferendogli ogni più ampio potere;

autorizza il custode ad immettersi nel possesso dell'immobile;

dispone che il terzo intervenuto POP NPLS 2020 S.R.L versi al custode un fondo spese di € 500,00 entro gg. 60 dalla comunicazione del presente provvedimento.

dispone che il custode formalizzi, nel termine di dieci giorni, l'accettazione dell'incarico, **svolga una relazione preliminare di custodia nel termine di trenta giorni e depositi rendiconti semestrali di custodia.**

INVITA

il professionista delegato a segnalare immediatamente al giudice 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 – **di cui dovrà essere fornita indicazione dell'Istituto di credito e delle relative coordinate bancarie al momento di deposito della 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 e della pubblicità sul sito www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net

FISSA





udienza al giorno **14 maggio 2025 ore 9.30** per verificare lo stato delle operazioni di delega ed assumere, ove necessario, le opportune determinazioni.



MANDA

alla Cancelleria di comunicare la presente ordinanza al professionista delegato e alle parti.



Ivrea, lì 17/10/2024



Il Giudice
Dott. Alessandro Petronzi

