



TRIBUNALE DI IVREA

N. 76/2025

Successivamente oggi, 28/11/2025, alle ore 09.51, sono comparsi avanti al giudice, dott.ssa Stefania Frojo:

per il creditore procedente, l'avv. Bertone Davide in sostituzione dell'avv. Besostri;

per il creditore intervenuto Agenzia Entrate, il delegato Massimo Francioli;
l'esperto, geom. Sgrò;
il custode, dott. Restivo;

I creditori insistono per la vendita. Il creditore procedente osserva, rispetto alla perizia di stima, che l'importo degli oneri condominiali è stato detratto dal valore finale del bene sebbene quest'ultima esso debba intendersi compreso nella misura percentuale di decurtazione (pari al 10%) per vizi occulti.

L'esperto fa presente, in risposta all'osservazione del creditore, che la misura percentuale di abbattimento per vizi occulti è stata determinata nella misura del 10% in conformità all'uso e tenuto conto dell'inserimento dell'immobile all'interno di un complesso condominiale e che essa è distinta da quella relativa alle spese condominiali.

IL GIUDICE

vista la relazione dell'esperto;

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.;

vista l'entrata in vigore degli artt. 490 c.p.c. nella nuova formulazione e 161 quater disp. att. c.p.c. a far data dal 19.02.2018 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 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

Avv. Nicole Peretti 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 siano effettuati con modalità **non telematiche sino alla definizione della procedura**;

2) che, entro trenta giorni dalla notifica della presente ordinanza, il professionista delegato provvederà a depositare un rapporto riepilogativo iniziale ai sensi dell'art. 591 *bis* ult. comma c.p.c., verificando in particolare l'idoneità del titolo esecutivo e la sussistenza di problematiche inerenti all'applicazione dei principi di cui alla Cass. Sez. Un. 9479 del 6.04.2023 (cfr. circolare del Tribunale del 30.06.2023), la corrispondenza tra il diritto indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la titolarità dello stesso in capo all/i debitore/i esecutato/i, la completezza della certificazione ex art. 567 c.p.c. e

della relazione di stima depositata dall'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. nonché l'adempimento degli incombeni ex art. 498 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice eventuali discordanze e/o carenze;

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.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;

d) mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui **siti internet** Casa.it, Idealista.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 giudiziarie; 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

disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

e) mediante affissione di un avviso in **Comune** (a cura del custode);

[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”, fatta salva la richiesta ad Astalegale.net S.p.A. per gli adempimenti pubblicitari di cui al punto c).

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 eventuale successivo lotto quale fondo spese da utilizzare per la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e della pubblicità eseguita sui siti internet indicati in ordinanza;

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, fissi il **primo** tentativo di vendita in un termine compreso tra 130 e 150 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento;

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 provveda all'espletamento di un numero di esperimenti di vendita non inferiore a tre secondo i criteri stabiliti dall'art. 591 bis primo comma c.p.c. entro il termine di un anno dall'emissione dell'ordinanza, completando le operazioni delegate (con la formazione e approvazione del progetto di distribuzione) entro il termine di 24 mesi (eventualmente prorogabile su istanza del delegato);

10) a decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista deposita, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte, corredati dagli avvisi di vendita e dai verbali redatti. Entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico. I rapporti riepilogativi sono redatti in conformità a modelli predisposti dal giudice dell'esecuzione e contengono i dati identificativi dell'esperto che ha effettuato la stima;

11) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il versamento è di 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero nel termine più breve indicato dall'aggiudicatario in sede di presentazione dell'offerta;

ANTIRICICLAGGIO: Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario ex art. 585 comma 4° c.p.c., con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231; la relativa dichiarazione dovrà essere allegata alla bozza del decreto di trasferimento che sarà trasmessa al giudice dell'esecuzione;

12) all'esito della vendita di tutti i lotti, salva l'ipotesi di formazione del progetto di distribuzione parziale che verrà valutata su istanza di parte dal giudice dell'esecuzione con separato provvedimento, il professionista, entro trenta

giorni dal versamento del saldo prezzo dell'ultimo lotto aggiudicato, avrà cura di avviare il procedimento di formazione del progetto secondo le seguenti modalità:

- assegnare alle parti un termine di trenta giorni per la trasmissione di dettagliate e documentate note di precisazione dei crediti rispettivamente vantati da ciascuno sino all'attualità;
- redigere e comunicare ai creditori, nei trenta giorni successivi, il progetto di distribuzione ex art. 510 c.p.c. invitando le parti di far pervenire al professionista delegato eventuali osservazioni entro dieci giorni dalla comunicazione;
- all'esito, il professionista delegato, previe eventuali modifiche della bozza di progetto alla luce delle osservazioni dei creditori, avrà cura di depositare, nei trenta giorni successivi, la bozza di progetto unitamente alle note di precisazione del credito, alla correlata documentazione e alle eventuali osservazioni delle parti.

La bozza di progetto di distribuzione non dovrà comunque essere depositata prima del completamento delle operazioni di liberazione del bene da parte del custode giudiziario, anche al fine di consentire la liquidazione di tutti gli ausiliari e la conseguente inclusione delle relative spese ex art. 2770 c.c. nel progetto.

All'esito del deposito, il giudice dell'esecuzione, esaminato il progetto di distribuzione e apportate le eventuali variazioni, lo depositerà nel fascicolo della procedura perché possa essere consultato dai creditori e dal debitore e ne dispone la comunicazione al professionista delegato.

Il professionista delegato, entro trenta giorni dal suddetto provvedimento di deposito da parte del giudice, avrà cura di fissare l'audizione delle parti avanti sé per la discussione sul progetto di distribuzione, provvedendo alla comunicazione a tutte le parti della data e del luogo della comparizione (che dovrà essere compreso nel circondario del Tribunale) e depositare in fascicolo, prima della data fissata per la comparizione, la prova di invio delle comunicazioni.

All'esito della comparizione, in difetto di contestazioni, il professionista delegato procederà alla approvazione del progetto nelle forme dell'art. 597 e 598 c.p.c. e al pagamento delle singole quote agli aventi diritto avendo cura di depositare in fascicolo telematico, entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte corredato dal provvedimento di approvazione.

In caso di contestazioni al progetto, il professionista delegato provvederà immediatamente alla rimessione degli atti al giudice dell'esecuzione per l'adozione dei provvedimenti di competenza.

13) 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;

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 - **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 sui siti internet indicati in ordinanza;

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 ed alle parti.

Il giudice

dott.ssa Stefania Frojo

