

**TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO  
SEZIONE II CIVILE**

Processo n. 10692/2018 R.G.

**ORDINANZA**

Il Giudice, dott.ssa Paola Demaria,  
sciogliendo la riserva,

rilevato che il compendio immobiliare non è comodamente divisibile;  
ritenuto, pertanto, doversi far luogo alla vendita dei beni immobili;  
ritenuto, altresì, opportuno che i beni mobili, come stimati ed inventariati dal CTU  
Geom. Bianchin a pag. 70 e ss. della relazione peritale del 20.6.2022 a cui si rimanda,  
siano venduti insieme ai relativi immobili in cui sono ubicati;

**P.Q.M.**

visti gli artt. 785, 788 novellato e s.s. c.p.c., 720 c.c.;

**RESPINGE**

l'istanza di attribuzione formulata dai convenuti in data 5.4.2024;

**ORDINA**

lo scioglimento della comunione esistente tra le parti

sui seguenti immobili e sui beni mobili in ciascuno di essi ubicati, come stimati ed inventariati dal CTU Geom. Bianchin a pag. 70 e ss. della relazione peritale del 20.6.2022 a cui si rimanda:

A) **“CASTELLO”**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bibiana come segue:

in Bibiana, Frazione San Michele N. 17, fg. 17 n. 46 sub. 1-3:

B) **“RESIDENZA INVERNALE”**, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bibiana come segue:

B.1) IN BIBIANA, VIA LUSERNA N. 17:

- Foglio 17 Particella N. 46 Sub. 4;
- Foglio 17 Particella N. 46 Sub. 6;

I fabbricati insistono sulla particella di terreno N. 46 del F. 17 ente urbano della superficie di mq. 5590.

B.2) IN BIBIANA, VIA LUSERNA N. 17:

- Foglio 17 Particella N. 46 Sub. 5.

B.3) IN BIBIANA, VIA LUSERNA N. 17:

- Foglio 17 Particella N. 46 Sub. 7;
- Foglio 17 Particella N. 46 Sub. 8.

B.4) IN BIBIANA, FRAZIONE SAN MICHELE N. 17:

- Foglio 17 Particella N. 46 Sub. 9;
- Foglio 17 Particella N. 46 Sub. 10;

B.5) IN BIBIANA, FRAZIONE SAN MICHELE N. 17:

- Foglio 17 Particella N. 46 Sub. 2;

I fabbricati insistono sulla particella di terreno N. 46 del F. 17 I fabbricati insistono sulla particella di terreno N. 46 del F. 17 ente urbano della superficie di mq. 5590.

C) **“CASCINA”**, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bibiana come segue:

C.1) IN BIBIANA, VIA LUSERNA N. 34:

- Foglio 17 Particella N. 1094 Sub. 2;

I fabbricati insistono sulla particella di terreno N. 1094 del F. 17 ente urbano della superficie di mq. 1078

C.2) IN BIBIANA, VIA LUSERNA N. 34:  
- Foglio 17 Particella N. 1094 Sub. 3;

C.3) IN BIBIANA, VIA LUSERNA N. 34:  
- Foglio 17 Particella N. 46 Sub. 4;

C.4) IN BIBIANA, VIA LUSERNA N. 34:  
Foglio 17 Particella N. 46 Sub. 5;

D) FABBRICATI RURALI n Rorà, via Molino, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bibiana come segue:

- Foglio 9 Particella N. 323 Sub. 1;
- Foglio 9 Particella N. 323 Sub. 2;

I fabbricati insistono sulla particella di terreno N. 323 del F. 9 ente urbano della superficie di mq. 474.

E) **“TERRENI IN BIBIANA”** censiti al Catasto Terreni del Comune di Bibiana come segue:

E1)

Foglio 17:

- Particella N. 34, Qualità CASTAGNETO DA FRUTTO;
- Particella N. 44, Qualità PRATO IRRIGUO,
- Particella N. 45, Qualità PRATO IRRIGUO,
- Particella N. 48, Qualità PRATO;
- Particella N. 50, Qualità BOSCO CEDUO;
- Particella N. 51, Qualità PRATO;
- Particella N. 52, Qualità CASTAGNETO DA FRUTTO;
- Particella N. 53, Qualità VIGNETO;
- Particella N. 54, Qualità CASTAGNETO DA FRUTTO;
- Particella N. 571, Qualità SEMINATIVO ARBOREO;
- Particella N. 572, Qualità CASTAGNETO DA FRUTTO;
- Particella N. 573, Qualità PASCOLO,;

E2)

Foglio 17

- Particella N. 72, Qualità SEMINATIVO ARBOREO;
- Particella N. 73, Qualità PRATO IRRIGUO;
- Particella N. 74, Qualità PRATO IRRIGUO;
- Particella N. 79, Qualità SEMINATIVO ARBOREO;;
- Particella N. 1140, Qualità SEMINATIVO;
- Particella N. 1142, Qualità SEMINATIVO;;

E3)

Foglio 17

- Particella N. 41, Qualità CASTAGNETO DA FRUTTO;
- Particella N. 43, Qualità BOSCO CEDUO;
- Particella N. 356, Qualità VIGNETO;

- Particella N. 357, Qualità PRATO;
- Particella N. 575, Qualità BOSCO CEDUO;
- Particella N. 1091, Qualità VIGNETO;
- Particella N. 1093, Porz. AA, Qualità SEMINATIVO;
- Particella N. 1093, Porz. AB, Qualità BOSCO CEDUO;

Foglio 15

- Particella N. 47, Qualità CASTAGNETO DA FRUTTO;
- Particella N. 53, Qualità FRUTTETO;
- Particella N. 64, Qualità SEMINATIVO;
- Particella N. 69, Qualità CASTAGNETO DA FRUTTO;
- Particella N. 70, Qualità SEMINATIVO ARBOREO;
- Particella N. 75, Qualità SEMINATIVO ARBOREO;
- Particella N. 76, Qualità CASTAGNETO DA FRUTTO;
- Particella N. 81, Qualità SEMINATIVO ARBOREO;
- Particella N. 129, Qualità CASTAGNETO DA FRUTTO;
- Particella N. 136, Qualità SEMINATIVO ARBOREO;

E4)

Foglio 21

- Particella N. 823, Qualità PRATO IRRIGUO;
- Particella N. 826, Qualità PRATO IRRIGUO;

E5)

Foglio 24

- Particella N. 98, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO;
- Particella N. 102, Qualità PRATO IRRIGUO;

**F) “TERRENI IN RORÀ”** censiti al Catasto Terreni del Comune di Rorà come segue:

Foglio 9

- Particella N. 321, Qualità BOSCO CEDUO;
- Particella N. 322, Porz. AA, Qualità BOSCO CEDUO, Porz. AB, Qualità PASCOLO
- Particella N. 324, Porz. AA, Qualità PRATO IRRIGUO ARBOREO; Porz. AB, qualità PASCOLO;
- Particella N. 325, Porz. AA, Qualità SEMINATIVO ARBOREO; Porz. AB, Qualità PASCOLO;
- Particella N. 326, Porz. AA, Qualità PRATO ARBOREO; Porz. AB, Qualità PASCOLO;
- Particella N. 327, Qualità PASCOLO ARBOREO;

**G) “TERRENI IN LUSERNETTA”** censiti al Catasto Terreni del Comune di Luserna San Giovanni come segue:

Foglio 10

- Particella N. 33, Qualità BOSCO CEDUO;
- Particella N. 35, Qualità BOSCO CEDUO;
- Particella N. 122, Qualità BOSCO CEDUO;
- Particella N. 123, Qualità BOSCO MISTO;
- Particella N. 124, Qualità BOSCO MISTO.

- Visti gli artt. 788, 790 c.p.c. e 591-bis c.p.c.

**DELEGA**

**L'Avv. Alberto Frascà, con studio in Torino, corso Giacomo Matteotti 42, banca d'appoggio: Banca del Piemonte s.p.a. sede di Torino, via Cernaia 7,**

per le operazioni di vendita e di custodia degli immobili - corredati dai beni mobili in ciascuno di essi ubicati, come stimati ed inventariati dal CTU Geom. Bianchin a pag. 70 e ss. della relazione peritale del 20.6.2022, a cui si rimanda - oggetto della domanda di divisione ex art. 591 bis c.p.c., con le seguenti precisazioni ed indicazioni:

-considerato che le irregolarità e gli abusi edilizi accertati sugli immobili in oggetto non costituiscono ostacolo alla commercializzazione degli stessi (cfr. Cass.SS.UU. n.8230/2019), ad eccezione della piscina, priva di titolo abilitativo e insistente sul lotto "Castello" di cui al precedente punto A (cfr. Cass.SS.UU. n.25021/2019), la quale pare in astratto, sanabile - soluzione da preferire rispetto alla rimessione in pristino - demanda al Professionista Delegato - Custode l'evasione delle pratiche e degli incombenzi relativi alla regolarizzazione urbanistica della piscina, da eseguirsi con l'ausilio di CTU che si nomina nella persona dell'**Arch. Maurizio Orazi**, noto all'Ufficio;

-con riguardo agli immobili non interessati da abusi che ne ostacolano la commercializzazione, invita il Professionista Delegato a procedere immediatamente alla vendita dei lotti diversi da quello denominato "Castello", di cui al punto A);

-Invita il professionista delegato a provvedere alla formazione di bozza del progetto di divisione del prezzo della vendita, che verrà poi discusso dinanzi al Giudice all'udienza fissanda.

1) dispone che l'avviso di vendita, redatto secondo quanto disposto dagli artt. 569, 570 e 591 bis c.p.c., sia pubblicato entro il termine di due mesi dalla comunicazione del presente provvedimento e che lo stesso contenga le indicazioni relative alle modalità di visita come disciplinate al punto 11) della presente ordinanza

2) dispone che la vendita si svolga – per ciascun bene o lotto – mediante **gara telematica asincrona** ai sensi dell'art. 24 del D.M. n. 32 del 26.02.15 e che le offerte siano presentate esclusivamente in via telematica a norma degli artt. 12 e 13 del medesimo decreto, precisando che l'udienza di apertura delle buste e quella, eventuale, di aggiudicazione a seguito di gara, saranno celebrate alla presenza delle parti nel luogo indicato dal delegato nell'avviso di vendita;

3) dispone che, in caso di pluralità di offerte valide, il delegato dia inizio immediato alla gara con modalità telematiche per la durata di tre giorni, e fissi contestualmente udienza per l'aggiudicazione da celebrarsi nell'immediatezza dell'epilogo della gara;

4) dispone che il delegato indichi nell'avviso di vendita - qualora l'immobile sia destinato ad abitazione del debitore e del suo nucleo familiare - che l'aggiudicatario potrà richiedere di attuare l'ordine di liberazione a mezzo del custode, nelle forme di cui all'art. 560 c.p.c., al momento del saldo prezzo; le spese di liberazione saranno in tal caso a carico della procedura;

5) nomina gestore della vendita la società **Astalegale.net S.p.a.**

6) dispone che il delegato provveda alla pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e di tutta la documentazione necessaria secondo le specifiche tecniche consultabili sullo stesso portale almeno 50 giorni prima di ciascuna udienza di vendita;

7) dispone che la parte attrice provveda al pagamento del contributo unificato di € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita e a trasmettere al delegato i documenti necessari per attestare l'avvenuto pagamento (documenti indispensabili affinché il delegato proceda alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale) almeno 60 giorni prima di ciascuna udienza di vendita;

8) dispone che la pubblicità straordinaria sia fatta, omesso in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi almeno 45 giorni prima della scadenza del termine

per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia sui siti internet [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it) [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

9) dispone che gli adempimenti inerenti alla pubblicità siano richiesti - a cura del professionista delegato e con spese a carico della parte attrice - almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte alle società incaricate della pubblicazione;

10) assegna al delegato a titolo di fondo spese la somma di € 500,00 per ciascun lotto;

11) dispone che le visite degli immobili richieste dagli interessati, siano fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode;

12) dispone che il deposito di tutte le somme relative alla presente procedura, ivi compreso il versamento delle cauzioni, avvenga su un c/c bancario intestato alla procedura aperto presso l'Istituto di credito indicato in intestazione del quale il delegato indicherà il codice IBAN nell'avviso di vendita, conto sul quale il professionista delegato potrà operare;

13) autorizza il delegato a chiedere al CTU la trasmissione delle fotografie già poste a corredo della relazione di stima in formato .jpeg o in altro formato utile alla pubblicazione sul Portale;

14) autorizza il delegato ad eseguire a mezzo PEC tutte le comunicazioni destinate ai soggetti costituiti e le notifiche ai creditori iscritti muniti di indirizzo PEC;

15) dispone che il professionista completi le operazioni delegate entro il termine di 24 mesi dalla comunicazione della presente ordinanza;

16) dispone a favore del Custode avv.Frascà il fondo spese di euro 250,00 per ciascun lotto (come formato in integrazione di CTU in data 26.4.2023) ad eccezione del lotto 1 per il quale il fondo spese viene fissato in Euro 1.500,00;

17) assegna al CTU fondo spese di Euro 2.500,00 oltre accessori;

18) pone le anticipazioni e i fondi spese come sopra indicati a favore del Professionista delegato, del Custode e del CTU a carico solidale delle parti con autorizzazione al prelievo diretto dal ricavato delle vendite progressivamente esperite.

Si comunichi alle parti, al Professionista delegato/Custode e al CTU.

Torino, lì 16 luglio 2024

Il Giudice dr.ssa Paola Demaria

(Bozza redatta con la collaborazione della Funzionaria per il Processo dr.ssa ).