R.G. 2385/2024

TRIBUNALE DI IVREA

Il Giudice dott. Augusto Salustri,

sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 15.10.2025;

vista la sentenza non definitiva n. 998/2025;

preso atto della indivisibilità in natura, rimette la causa sul ruolo come da separata ordinanza per procedere alla vendita delegata;

visti gli artt. 1114, 720 c.c. e 788 c.p.c.;

vista la relazione dell'esperto;

sentite le parti sulla delega al professionista delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;

conferma la nomina dell'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI TORINO custode dei bene pignorati così come già disposto nella procedura esecutiva RG 357/2018, mandando alla cancelleria per comunicare il presente provvedimento e consentire l'accesso al fascicolo;

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

L'avv. ANTONIO SCONZA per le operazioni di vendita secondo le modalità indicate dall'art. 569 comma 3 c.p.c. relativamente ai beni oggetto di divisione, e

per l’espletamento degli incombenti previsti dall’art. 591 bis c.p.c., fino alla predisposizione del decreto di trasferimento e della bozza del progetto di riparto;

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 telematiche**;

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 al/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 incombenti ex art. 498 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice eventuali discordanze e/o carenze.

3) che l’avviso di vendita contenga:
a) 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;

b) il **termine** per la formulazione delle offerte e la **data** della vendita;
PRECISAZIONI: il professionista indicherà il termine per la formulazione delle offerte a data fissa, indicherà altresì la data della vendita nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con specificazione anche dell’ora) e preciserà che, in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all’avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza; il professionista indicherà il termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo (con esclusione del sabato);

c) l’indicazione che, in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della **vendita asincrona** con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza;

d) il **termine** di svolgimento dell’eventuale gara tra gli offerenti (ovverosia, il termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza);

e) la **data** per le determinazioni finali sulle offerte (coincidente con il primo giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

f) la possibilità di richiedere informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle aste telematiche presso lo Sportello istituto presso i locali del Tribunale operativo dal 01.06.2018, i cui orari ed ubicazione saranno indicati sul sito internet del Tribunale;

g) il nominativo del Custode con i relativi dati nonché l’indicazione che la richiesta di visita del compendio immobiliare dovrà essere richiesta esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche;

i) l’indicazione, a pena di inammissibilità dell’offerta, che il presentatore non può essere soggetto diverso dall’offerente e che, in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l’offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell’art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15, con la precisazione che detta procura speciale va allegata all’offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti;

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

[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);

5) pone, a carico dell'attore, l'obbligo di provvedere al pagamento, 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 ed € 600,00 per ogni lotto successivo quale fondo spese da utilizzare

per la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e della pubblicità eseguita sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.giustizia.it e www.astalegale.net;

6) pone, a carico dell'attore, l'obbligo di provvedere al pagamento di un anticipo sui compensi del professionista delegato di **€ 600,00** oltre accessori di legge;

7) che il professionista delegato, al fine di consentire alla parte 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;

8) che la deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali abbiano luogo a cura del professionista in Tribunale presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea oppure **previa autorizzazione** presso lo studio del professionista medesimo (comunque situato presso il circondario del Tribunale) nelle sole giornate di martedì e mercoledì in orario compreso tra le ore 9.00 e le 13.00;

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) entro il termine di 24 mesi (eventualmente prorogabile su istanza del delegato);

10) che 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, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico:

11) che la VENDITA TELEMATICA avvenga con le seguenti modalità:

a) Disposizioni generali:

il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è individuato nella società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.;**

il PORTALE del gestore della vendita telematica sia il sito di seguito indicato: www.astetelematiche.it;

il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato;

b) Offerta

- l'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dalla scheda dettagliata del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita;
- all'offerta siano allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015); che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), utilizzando l'apposito servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici consultabile all'indirizzo https://pst.giustizia.it, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

c) Cauzione

DISPONE:

- che l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura;
- che le coordinate IBAN del conto corrente bancario intestato alla procedura per il versamento della cauzione siano riportate nell'avviso di vendita a cura del professionista delegato;
- che il bonifico sia effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire che le somme siano presenti sul conto corrente della procedura entro il giorno precedente l'udienza per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista delegato non riscontri la presenza delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile;
- che, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sia restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;
- che la restituzione della cauzione abbia luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione e per l'effetto:

AUTORIZZA il professionista delegato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari nei termini sopra precisati;

d) Esame delle offerte

DISPONE:

- che l'esame delle offerte sia effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il CONSIGLIO DELL'ORDINE o presso lo studio del professionista delegato (se compreso nel circondario del Tribunale di Ivrea);
- che le buste telematiche contenenti le offerte non siano aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- che la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche abbia luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica

certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- che nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:
● verifichi le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
● verifichi l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
● proceda conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- che, in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura e che il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

e) Gara tra gli offerenti
DISPONE:
- che la gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.
In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- che la gara abbia la seguente durata:
● la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
● la gara avrà termine alle ore 13.00 del **SECONDO** giorno successivo a quello in cui il professionista avrà avviato la gara;
PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e quindi per un totale di TRE ORE).
● la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);
PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo;

- che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);
- che le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

f) Condizioni generali dell'assegnazione.
DISPONE:
- che il professionista delegato provveda sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;
- che il professionista delegato provveda a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; i) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

12) 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 pari a 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero al 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;

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 132/2012 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 quali, a titolo esemplificativo, la titolarità di procure generali o l’esistenza di stabili rapporti professionali, intrattenuti direttamente, associato o collaboratore stabile del titolare, con le parti 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 coordinate bancarie al momento del deposito della relazione preliminare -** 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 nonché a procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari nei termini sopra precisati mediante utilizzo di sistemi home banking oppure di altri sistemi analoghi;

FISSA

udienza di comparizione delle parti al giorno 18.03.2026 ore 10.00 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 costituite.

Ivrea lì, 15.10.2025

Il giudice
dott. Augusto SALUSTRI