



**TRIBUNALE DI TORINO**  
**SEZIONE SECONDA CIVILE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**R.G. 31405/2019**

Il Giudice,

sciogliendo la riserva assunta all'esito del deposito della memoria autorizzata del 04.11.2022 e preso atto delle istanze formulate dalle parti;

esaminata la relazione del c.t.u. acquisita in atti;

rilevato che la eccezione di improcedibilità sollevata dal comproprietario/debitore non possa essere accolta;

che, invero, ai sensi dell'art. 76 del DPR n. 602/1973, per poter procedere a pignoramento della prima casa occorre che vengano rispettati i limiti e le condizioni ivi fissate, cosicché, in particolare, secondo quanto disposto alla lettera a) del comma 1 dell'art. 76, l'Agenzia delle Entrate Riscossioni non può dar corso all'espropriazione immobiliare se l'immobile che si intende aggredire:

1. è l'unico immobile di proprietà del debitore;
2. non rientra tra le c.d. abitazioni di lusso o tra i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/8 e A/9;
3. è adibito ad uso abitativo;
4. il debitore vi ha residenza anagrafica;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

che, tuttavia, sul punto la Corte di Cassazione a SS.UU. (con sent. del 23.07.2021, n. 21165) ha avuto modo di affermare che la disposizione di cui all'art. 76, comma 1, lett. a), del d.p.r. n. 602/1973, nel testo novellato dal d.l. n. 69 del 2013, non introduce un'ipotesi di impignorabilità dell'immobile, non dettando una disciplina peculiare del bene in sé considerato, ma regola, invece, l'azione esecutiva dell'agente della riscossione, stabilendone l'improcedibilità: cosicché grava sul debitore che intenda avvalersi di tale ragione di improcedibilità l'onere di provare che l'immobile staggito sia non soltanto luogo di sua residenza, ma anche l'unico bene immobile di sua proprietà;

ritenuto che, nella fattispecie in esame, tale onere probatorio non risulti soddisfatto, risultando peraltro dalla produzione dell'ispezione per soggetto dell'Agenzia del territorio l'annotazione di dati relativi ad altri beni;

rilevato

-che non sono sorte contestazioni sul diritto alla divisione né sull'entità delle quote;

-che il bene oggetto di comunione non è comodamente divisibile (atteso quando evidenziato dal CTU nella relazione tecnica);

- che nessun dividente, peraltro, ne ha domandato l'attribuzione;

### **P.O.M.**

visti gli artt. 785, 788, 576 e s.s. c.p.c., 720 c.c.;

### **Ordina**

lo scioglimento della comunione esistente sui i beni oggetto di causa censiti al N.C.E.U. al F. 14 Part. 320 Sub. 9 Cat. A/2, al F.14 part. 320 sub. 10 Cat. A/2, al N.C.T. al F. 14 mapp. 314 e mapp. 315, .... Sugli immobili oggetto di causa, così come individuati nella consulenza tecnica in atti sopra richiamata e secondo le quote ivi indicata;

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

### Ordina

la vendita dei predetti immobili, delegando per le operazioni di vendita e la formazione del progetto di divisione, secondo le modalità indicate dall'art. 569 comma 3 c.p.c., la dott.ssa Raffaella Ponzo, con studio in Torino, Corso Rosselli n. 73;

### Dispone

- 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 13) 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 il creditore Banca Mediolanum (a carico del quale vengono posti gli oneri pubblicitari) o i creditori muniti di titolo esecutivo provvedano al pagamento del contributo unificato di € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita e 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) rappresenta che il delegato potrà procedere alla pubblicazione in mancanza di pagamento del contributo unificato solo se tutti i creditori costituiti hanno diritto all'esenzione o alla prenotazione a debito;
- 9) manda al delegato, in caso di mancata o di ritardata pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale, di trasmettere il fascicolo all'ufficio per le valutazioni di cui all'art. 631 bis c.p.c.;
- 10) 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);
- 11) gli adempimenti inerenti alla pubblicità dovranno essere richiesti - a cura del professionista delegato e con spese a carico del creditore fondiario, se intervenuto, o, in mancanza, del creditore procedente -

almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte alle società incaricate della pubblicazione;

- 12) dispone che il creditore di cui al punto 7) versi al delegato a titolo di fondo spese la somma di € 500,00;
- 13)** 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;
- 14) 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 aperta 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;
- 15) autorizza il delegato a chiedere al perito stimatore la trasmissione delle fotografie già poste a corredo della relazione di stima in formato .jpeg o in altro formato utile alla pubblicazione sul Portale;
- 16) 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;
- 17) dispone che il professionista completi le operazioni delegate entro il termine di 24 mesi dalla comunicazione della presente ordinanza.

Si comunichi alle parti costituite ed al professionista delegato.

Torino, 28.12.2022

**Il Giudice**  
**Dott. Francesco Moroni**