R.G. ES. IMM. n. 408/2017 + 168/2019 + 92/2023 (procedimenti riuniti)

TRIBUNALE DI NOVARA
SEZIONE CIVILE
Il Giudice dell'esecuzione

Visti gli atti del procedimento esecutivo indicato in epigrafe e assegnato alla scrivente in data 22/09/2025;

premesso che:

i) con istanza depositata in data 15/04/2026 la [redacted] - qualificatosi comodataria degli immobili di cui ai lotti 6 e 7 della perizia di stima nonché potenziale interessata all'acquisto all'asta – ha chiesto al Professionista delegato la sospensione della vendita fissata per il prossimo 7 maggio 2026 nonché a questo Giudice di accorpare i lotti 6 e 7 in un unico lotto, di sostituire l'esperto o di ordinare un'integrazione di perizia, e di fissare un'udienza per consentirle di formulare osservazioni;

ii) con provvedimento reso in data 17/04/2026 questo Giudice – riqualificata l'istanza pervenuta come ricorso *ex* art. 591-*ter* c.p.c. – l'ha dichiarata inammissibile, stante la sua irritualità;

iii) con provvedimento reso in pari data questo Giudice, ritenutane la necessità al fine di assicurare la correttezza della procedura, ha d'ufficio assegnato un termine all'esperto stimatore per prendere comunque posizione in ordine ai rilievi formulati dalla comodataria;

iv) in data 22/04/2026 l'esperto stimatore ha depositato perizia di stima aggiornata e modificata, facendo presente che: "*Dal punto di vista civilistico è possibile vendere separatamente i due immobili, ma dal punto di vista urbanistico si è soggetti a vincoli comunali.*" e che, pertanto, risulta opportuno che i lotti 6 e 7 vengano posti in vendita unitariamente al prezzo di euro 305.300,00;

v) con provvedimento reso il 27/04/2026 questo Giudice ha assegnato un ulteriore termine all'esperto chiedendogli ulteriori chiarimenti; assegnando termine anche alle parti per il deposito di eventuali osservazioni;

vi) in data 08/05/2026 l'esperto stimatore ha depositato nota ribadendo i rilievi già effettuati nella nota del 22/04/2026, ossia che dal punto di vista civilistico è possibile vendere separatamente i due immobili, ma che dal punto di vista urbanistico si è soggetti a vincoli comunali. L'esperto ha, inoltre, ritenuto congruo applicare un coefficiente di svalutazione per "vincolo pertinenziale" pari al 20% sul valore dell'appartamento (lotto 7) già decurtato per la vendita coattiva, per riflettere il reale valore di un alloggio non indipendente e vincolato all'attività commerciale sottostante; esponendo, quindi, un prezzo base di vendita aggiornato pari ad euro 277.200,00;

vii) con nota depositata in data 12/05/2026 IFIS NPL SERVICING s.p.a. - mandataria di AMCO s.p.a. con il patrocinio dell'avv. Marco Radice - ha dichiarato di non avere osservazioni in merito alla vendita in un unico dei lotti 6 e 7;

viii) in data 15/05/2026 il debitore esecutato [redacted] con il patrocinio dell'avv. [redacted] ha presentato osservazioni e istanza in ordine allo stato del compendio immobiliare;

ix) in data 21/05/2026 il debitore esecutato [redacted] non si è opposto all'accorpamento dei lotti 6 e 7 ma anch'esso ha presentato osservazioni e istanze in ordine allo stato di manutenzione degli immobili;

x) con note in data 3 settembre 2026 l'esperto ha confermato di aver dato atto nella propria relazione di stima delle condizioni degli immobili;

tanto premesso,

ritenuto, alla luce dei chiarimenti e delle modifiche effettuate dall'esperto, doversi emettere nuova ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c.,

ritenuto, altresì, in ordine alle condizioni sullo stato di manutenzione del compendio e ai lavori eventualmente da eseguire nell'urgenza, in assenza di manutenzione da parte dei proprietari, doversi provvedere con separato provvedimento,

P.Q.M.

vista l'istanza di vendita;
verificati gli avvisi *ex* art. 498, 599 e 569 c.p.c.;
rilevato che non vi sono opposizioni agli atti esecutivi;
sentiti gli interessati in ordine all'opportunità di delegare ad un professionista le operazioni di vendita senza incanto e quelle ad esse conseguenti;
riscontrata la regolarità del titolo esecutivo, del precetto e del pignoramento;
verificato che sono stati eseguiti tutti gli incombenti di legge nel rispetto dei termini;
sentite le parti;
visti gli artt. 569, 576 e 591-*bis* c.p.c.;
confrontati i costi della vendita telematica indicati dalle società addette del settore,

DISPONE

la vendita, con la modalità della **gara telematica asincrona sull'offerta più alta** secondo il sistema dei **plurimi rilanci**, dei beni sottoposti a pignoramento identificati come segue:

LOTTO UNICO (lotto 6 + lotto 7 della relazione di stima aggiornata all'08/05/2026)

- immobile sito in Gattico e censito al NCEU foglio 17, mapp. 226, sub. 1, cat. C/1,
- immobile sito in Gattico e censito al NCEU foglio 17, mapp. 226, sub. 2, cat, A/3.

CON l'applicazione della normativa sul Credito Fondiario, da fissare con i termini di cui all'art. 569, comma 3°, C.P.C.

DISPONE

- che il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sia la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;
- che il PORTALE del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sia www.astetelematiche.it;
- che il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita sia il Professionista delegato;

RITENUTO

che, allo stato, non sia probabile che la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

DELEGA

per le operazioni di vendita, da effettuarsi - tenuto conto della necessità di rispettare i nuovi termini previsti per effettuare la pubblicità anche sul Portale delle Vendite Pubbliche - entro un termine non inferiore a 100 giorni, e non superiore a 120 giorni dalla data del presente provvedimento, secondo le modalità indicate dall'art. 569, comma 3, C.P.C. relativamente ai beni oggetto della presente esecuzione, e, in caso di vendita, per l'espletamento degli incombenti previsti dall'art. 591-*bis* C.P.C., fino alla predisposizione del decreto di trasferimento ed alla approvazione del progetto di distribuzione:

la Rag. CINZIA MARNATI domiciliata ai fini dell'espletamento di tali attività in:

- Novara, corso Felice Cavallotti n. 26/B, con autorizzazione al conferimento a **CEG** COMMERCIALISTI ESECUZIONI GIUDIZIARIE, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, dell'incarico di pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche;

il quale si atterrà, nello svolgimento del presente incarico, alle ***DIRETTIVE AI PROFESSIONISTI DELEGATI ALLE VENDITE AI SENSI DELL'ART. 591-BIS C.P.C. E CONDIZIONI GENERALI Di VENDITA*** allegate in calce alla presente ordinanza e da intendersi parte integrante della stessa;

AUTORIZZA

il predetto Professionista ad estrarre copia degli atti e documenti del fascicolo dell'esecuzione e ad ottenerne l'invio tramite Posta elettronica certificata;

VISTA

la relazione di stima e

TENUTO CONTO

della differenza fra oneri tributari su base catastale e reale, della mancata previsione della garanzia per vizi, del rimborso di eventuali spese condominiali insolute nel biennio, delle spese prevedibilmente necessarie per adeguamento urbanistico,

DETERMINA

il prezzo-base di vendita del **LOTTO UNICO in € 277.200,00;**

DISPONE CHE

in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, il Professionista delegato proceda:

- ad un **secondo esperimento di vendita** determinando il prezzo-base in misura inferiore di un quarto, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo-base così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal Giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;
- a fissare un nuovo termine non inferiore a 100 giorni, e non superiore a 120 giorni, per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 C.P.C. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 C.P.C.;
- a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 C.P.C., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni di cui alle allegate direttive);
- ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della delega sopra indicate;

DISPONE CHE

in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita al prezzo-base già ribassato o inferiore di ¼ e in mancanza di domande di assegnazione, il delegato proceda:
- ad un **terzo esperimento di vendita**, determinando un'ulteriore riduzione di prezzo di ¼ rispetto all'ultimo praticato;
- a fissare un nuovo termine non inferiore a 100 giorni, e non superiore a 120 giorni, per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 C.P.C. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 C.P.C.;
- a preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 C.P.C., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni di cui alle allegate direttive);
- ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della delega sopra indicate;
- a rimettere gli atti a questo Giudice dell'esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia dal Custode (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) che dal Professionista delegato, illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita;
nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il Professionista delegato dovrà avere cura di effettuare 3 esperimenti di vendita durante il corso di **un anno**; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

NOMINA

quale Custode dei beni pignorati, in sostituzione del debitore, l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE;

VISTO

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

AUTORIZZA

il Custode ad immettersi nel possesso dell'immobile;

DISPONE

a favore del Custode un acconto sulle competenze di € 600,00 a carico del creditore richiedente la vendita;

DETERMINA

ricorrendo i presupposti di cui all'art. 2, comma 6, del Decreto del Ministero della Giustizia n. 227/2015 (*"In presenza di giustificati motivi sono ammessi acconti sul compenso finale"*) l'acconto sul compenso del Professionista delegato da versarsi da parte del creditore procedente/intervenuto/surrogante, entro 30 giorni da oggi, nella misura € 1.000,00 oltre IVA;

DISPONE

che il creditore richiedente la vendita effettui, ai fini della pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, il pagamento dell'importo di euro 100,00 per ogni lotto posto in vendita, con le modalità indicate sul sito di tale Portale, dando poi al Professionista delegato prova dell'avvenuto pagamento, con la produzione della relativa ricevuta, per il primo esperimento di vendita nel termine di 10 giorni dall'odierna udienza o, se la vendita sia disposta fuori udienza, dal giorno in cui viene ricevuta la comunicazione dell'ordinanza di vendita; qualora il primo esperimento di vendita sia andato deserto, nel termine di 10 giorni dalla sua data; parimenti, ove anche il secondo esperimento di vendita vada deserto, entro il termine di 10 giorni dalla data di quest'ultimo; qualora nei predetti termini il Professionista delegato non riceva la prova del pagamento, dovrà inviare una comunicazione di tale inadempimento al creditore procedente e a quelli intervenuti muniti di titolo esecutivo, invitandoli ad effettuare essi, a cura del più diligente, il pagamento stesso e a darne prova, a loro volta, con la produzione al Professionista delegato della relativa ricevuta entro i 10 giorni successivi alla data di ricevimento di tale comunicazione, contenente anche l'avvertimento che, ai sensi dell'art. 631-*bis* C.P.C., l'omessa pubblicità per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo comporta l'estinzione del processo

esecutivo; quando la prova venga data dai creditori che vi sono tenuti, secondo i termini e le modalità suddette, il Professionista delegato ne darà tempestiva comunicazione al soggetto incaricato di effettuare la pubblicità prevista nelle allegate DIRETTIVE, e al soggetto incaricato di effettuare la pubblicità sul Portale qualora non debba provvedervi lui stesso, affinché tale pubblicità possa essere ritualmente effettuata, o al contrario omessa nel caso in cui il procedimento sia dichiarato estinto;

DÀ AVVISO

ai creditori che il mancato pagamento, secondo le prescritte modalità, delle altre spese per la pubblicità secondo quanto specificato nelle DIRETTIVE AI PROFESSIONISTI DELEGATI, nonché degli acconti/fondi spese per il Custode e per il Professionista delegato sopra indicati, sarà considerato inerzia colpevole e per tale motivo determinerà la immediata sospensione della vendita stessa e la fissazione di un'udienza ex art. 631, co. 1°, C.P.C.. A tali fini il Professionista delegato e/o i destinatari delle somme comunicheranno tempestivamente a questo Giudice eventuali inadempimenti;

VISTO

l'art. 569, ultimo co., C.P.C.;

ASSEGNA

al creditore procedente termine di 30 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza per la notificazione della stessa al creditore iscritto *ex* art. 498 C.P.C. e non comparso all'udienza fissata ex art. 569 C.P.C.;

VISTI

gli artt. 569 e 591-*bis* C.P.C.;

ORDINA

al Professionista delegato di dar corso agli adempimenti pubblicitari con le forme e nei termini indicati nelle già richiamate ***DIRETTIVE AI PROFESSIONISTI DELEGATI ALLE VENDITE AI SENSI DELL'ART. 591-BIS C.P.C. E CONDIZIONI GENERALI Di VENDITA*** allegate alla presente ordinanza;

AVVISA

che, ai sensi dell'art. 1 L. 7/10/1969, n. 742, tutti i termini assegnati sono sospesi per il periodo andante dal 1° al 31 agosto.

Novara, 19 settembre 2026

Il Giudice dell'Esecuzione
Rossella Incardona