R.G. C.C. n. 586/2019

TRIBUNALE ORDINARIO di NOVARA

Sezione civile

Il Giudice

Visti gli atti del fascicolo indicato in epigrafe e assegnato alla scrivente in data 05/05/2026;

letta l'istanza depositata dal professionista delegato in data 16/01/2026 volta ad ottenere una proroga di giorni 40 per l'effettuazione della pubblicità sul PVP di cui all'ordinanza di vendita delegata resa in data 31/10/2025, deducendo la complessità della pratica oggetto di delega;

letta, altresì, l'istanza depositata in data 24/03/2026, con la quale il professionista delegato - premesso che l'istanza del 16/01/2026 non è stata evasa e che sono decorsi i termini per effettuare la pubblicità - ha chiesto la concessione di una nuova proroga del termine per la fissazione della data della prima vendita, termine che tenga conto anche dei tempi necessari per effettuare gli adempimenti pubblicitari;

rilevato che l'istanza formulata dal professionista delegato in data 16/01/2026 e reiterata in data 24/03/2026 meriti accoglimento, tenuto conto delle ragioni addotte a sostegno della stessa;

ritenuto, cionondimeno, doversi emettere nuova ordinanza di vendita, atteso il tempo già trascorso e tenendo conto del fatto che con l'ordinanza di vendita del 31/10/2025 era stato assegnato al professionista delegato un termine di un anno per l'effettuazione di tre esperimenti di vendita da effettuarsi nel rispetto dei termini previsti per effettuare la pubblicità anche sul Portale delle Vendite Pubbliche (giorni non inferiori a 100 e non superiori a 120);

tanto premesso,

P.Q.M.

revoca l'ordinanza del 31/10/2025 limitatamente alla parte in cui è stata disposta la vendita del compendio immobiliare (pagg. 3-7), rimanendo fermo tutto quanto disposto nel resto;

visti gli artt. 785, 788, 576 e s.s. c.p.c., 720 c.c., nonché gli artt. 790 c.p.c. e 591-*bis* c.p.c.

DISPONE LA VENDITA

con la modalità della **gara telematica asincrona sull'offerta più alta** secondo il sistema dei **plurimi rilanci** sui seguenti lotti:

LOTTO 1

Firmato Da: IRENE RUSSO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4903f8c20fb6e5e9a107eba0fcb6a739

Immobili siti nel comune di Novara, censiti al Catasto Fabbricati di Novara:

Foglio 74 mappale 1356 subalterno 7 ZC 2 P. S1-2 categoria A/2 classe 2 vani 5 superficie catastale mq. 92 rendita catastale € 387,34 (appartamento e cantina)

Foglio 74 mappale 1356 subalterno 18 ZC 2 P.T. categoria C/6 classe 3 mq. 13, superficie catastale mq. 13 rendita catastale € 28,20.

cfr. relazione di CTU a firma del geom. Giorgio Bressan, depositata in atti in data 28.3.2023, PER ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

LOTTO 2

Unità immobiliare sita nel Comune di Lavagna, censita al Catasto Fabbricati di Lavagna:

Foglio 3 mappale 897 subalterno 17 P. 2 categoria A/3 classe 6 vani 3,5 superficie catastale mq. 68 rendita catastale € 397,67.

cfr. relazione di CTU a firma del geom. Giorgio Bressan, depositata in atti in data 28.3.2023, PER ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

LOTTO 3

Unità immobiliare sita nel Comune di Milano, censita al Catasto Fabbricati di Milano:

Foglio 579 mappale 384 subalterno 25 ZC 3 P.S.1-3 categoria A/3 classe 62 vani 3 superficie catastale mq. 35 rendita catastale € 286,63.

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 DEL PROCEDIMENTO incaricato delle operazioni di vendita sia il Professionista delegato;

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 del presente giudizio di divisione, 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:

Firmato Da: IRENE RUSSO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4903f8c20fb6e5e9a107eba0fcb6a739

il notaio dr. **ANDREA MILANO**, domiciliato ai fini dell'espletamento di tali attività presso il proprio studio, con autorizzazione al conferimento a Novara procedure esecutive, 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*** già in atti (depositate telematicamente in data 24/11/2025) da intendersi parte integrante della stessa, con l'avvertimento che là dove si menziona il giudice dell'esecuzione dovrà intendersi il giudice istruttore del giudizio di divisione;

AUTORIZZA

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

DISPONE

che il professionista delegato provveda all'aggiornamento del controllo della titolarità in capo alle parti dei diritti oggetto di divisione, sulla base della documentazione ipocatastale, e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti azionati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;

DISPONE

che le spese di pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, dell'importo di euro 100,00 per ogni lotto posto in vendita, siano poste A CARICO DI TUTTE LE PARTI, IN SOLIDO, dando al Professionista delegato prova dell'avvenuta anticipazione, 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 alla parte attrice e alle altre parti intervenute, invitandole ad effettuare esse, a cura della 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 all'attore e alle parti intervenute comporta l'estinzione del processo; quando la prova venga data dalle parti che vi sono tenute, 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;

VISTA

la relazione di stima, che ha indicato il valore di mercato:

del LOTTO 1 in € 109.000

Firmato Da: IRENE RUSSO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4903f8c20fb6e5e9a107eba0fcb6a739

del LOTTO 2 in € 162.500

del LOTTO 3 IN € 119.700

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

DETERMINA

il prezzo-base di vendita dei lotti come segue:

LOTTO 1 in € 98.100

LOTTO 2 in € 146.250

LOTTO 3 in € 107.730

(con ribasso del 10 % rispetto al valore di mercato per tutti e tre gli immobili);

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, 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 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;

DISPONE

in € 1.000,00 l'acconto sul compenso, oltre iva ed accessori, che pone provvisoriamente a carico della parte attrice e che dovrà essere corrisposto al delegato entro 30 giorni da oggi. Si precisa che il fondo spese non comprende le spese di pubblicità, poste ugualmente a carico della parte attrice ai sensi dell'art. 8 del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 (Testo Unico in materia di spese di giustizia), secondo cui "*ciascuna parte provvede alle spese degli atti processuali che compie e di quelli che chiede e le anticipa per gli atti necessari al processo, quando l'anticipazione è posta a suo carico dalla legge o dal magistrato*".

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

Sin d'ora si autorizza il professionista delegato a farsi sostituire da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. per la ricezione delle buste contenenti le offerte, per lo svolgimento delle udienze di vendita senza e con incanto e delle operazioni inerenti.

DISPONE

che il professionista delegato dia tempestivamente avviso delle conclusioni delle operazioni di vendita a questo giudice per la fissazione dell'udienza per la prosecuzione con la formazione del progetto di divisione;

ORDINA

la notifica, a cura della parte più diligente, della presente ordinanza entro il termine di giorni 30 dalla relativa comunicazione ai creditori ipotecari contumaci, in vista dell'attivazione dei poteri alle stesse spettanti a tutela della relativa posizione.

Si comunichi alle parti costituite e al professionista delegato alla vendita.

Firmato Da: IRENE RUSSO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4903f8c20fb6e5e9a107eba0fcb6a739

Manda alla cancelleria per le comunicazioni.

Novara, 06/05/2026

Il Giudice

Dott.ssa Irene Russo

Firmato Da: IRENE RUSSO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4903f8c20fb6e5e9a107eba0fcb6a739