

ES. n. 1367 2022



**TRIBUNALE DI NOVARA**  
**SEZIONE CIVILE**

Il Giudice,

a scioglimento della riserva precedentemente assunta,  
rilevato che non sono sorte contestazioni sul diritto alla divisione né sull'entità delle quote;  
rilevato che ai sensi dell'art. 1114 c.c., la divisione ha luogo in natura se la cosa può essere comodamente divisa in parti corrispondenti alle quote dei partecipanti;  
considerato che, secondo consolidata giurisprudenza di legittimità, i beni oggetto di divisione non possono ritenersi comodamente divisibili quando, tra l'altro, sia elevata la misura dei conguagli dovuti tra le quote da attribuire (vedi, *ex multis*, *Ordinanza n. 21612 del 28/07/2021*);  
considerato che, nel caso di specie, la divisione in natura postula la formazione di due lotti, di cui, tuttavia, l'uno di valore quintuplo dell'altro, cosicché il valore del conguaglio risulta elevato, avendo riguardo il valore complessivo dei beni;  
ritenuto, dunque, che, in ipotesi come quella di specie, debba escludersi la comoda divisibilità, non risultando possibile la predisposizione di lotti effettivamente corrispondenti alle quote dei partecipanti;  
rilevato che il condividente ne ha domandato l'attribuzione;  
ritenuto, dunque, di dover procedere alla divisione tramite vendita del compendio pignorato;  
vista la perizia di stima depositata nel giudizio di divisione;

P.Q.M.

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

ordina lo scioglimento della comunione esistente sugli immobili oggetto di causa tra le parti:

secondo le quote di  $\frac{1}{2}$  ciascuno

Visti 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**, dei beni sottoposti a pignoramento identificati come segue:

**Lotto 1:**

Proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  di appartamento sito in Borgo Ticino in Via Orgoglia n. 4 e censito al C.F. al fg. 16 part. 150 sub. 6;

Proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  di locale magazzino sito in Borgo Ticino in Via Orgoglia n. 4 e censito al C.F. al fg. 16 part. 150 sub. 7;

**Lotto 2:**

Proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  di terreno sito in Borgo Ticino e censito al C.T. al fg. 13 part. 114;

Proprietà per la quota di 1/2 di terreno sito in Borgo Ticino e censito al C.T. al fg. 13 part. 116;

Proprietà per la quota di 1/2 di terreno sito in Borgo Ticino e censito al C.T. al fg. 20 part. 88.

#### 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](http://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 incombeni previsti dall'art. 591-bis C.P.C., fino alla predisposizione del decreto di trasferimento ed alla predisposizione del progetto di divisione il notaio Cristina Bertoncelli, la 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 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, della notoria crisi del mercato immobiliare;

#### DETERMINA

il prezzo-base di vendita del

Lotto 1: euro 38.000,00

Lotto 2: euro 5.100,00

#### 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 incumbenti 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  $\frac{1}{4}$  e in mancanza di domande di assegnazione, il delegato proceda:

- ad un **terzo esperimento di vendita**, determinando un'ulteriore riduzione di prezzo di  $\frac{1}{4}$  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 incumbenti 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, ferma restando l'autorizzazione al debitore a continuare ad abitare nell'immobile fino a nuova disposizione;

### 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 da oggi per la comunicazione della presente ordinanza e per la notificazione dell'ordinanza medesima 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;

**DELEGA**

Il medesimo professionista per la formazione di bozza del progetto di divisione. Si comunichi alle parti costituite e al professionista delegato alla vendita

**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, 22/11/2023

*Il Giudice*

*Dott. Veronica Zanin*

