N. R.G. 102/2025

TRIBUNALE DI NOVARA
SEZIONE CIVILE

VERBALE DI UDIENZA

Il giorno **15/10/2026** alle ore **10:30** avanti al Giudice dell'esecuzione Francesco Messini D'Agostini, verificata la regolare instaurazione del contraddittorio e il rispetto degli adempimenti di legge, sono comparsi:

per il creditore procedente ORTLES 21 S.R.L., per il tramite della procuratrice speciale CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. l'avv. Marco Pesenti, oggi sostituito dall'avv. Giovanni Craviolini;
per il debitore esecutato nessuno;
l'esperto stimatore ing. Nicola Belletti.

Il creditore procedente chiede la vendita del bene pignorato con applicazione dell'art. 41 TUB.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

preliminarmente ritenuta la necessità di liquidare l'esperto stimatore, per l'opera svolta

liquida

all'esperto ing. Nicola Belletti, al lordo di eventuali acconti già liquidati:
- la somma di euro 1.050,00 ai sensi dell'art. 12 D.M. 30.5.2002;
- la somma di euro 531,14 a titolo di acconto sul compenso ex art. 13 D.M. 30.5.2002;
- la somma di euro 140,60 per spese;
- la somma di euro 45,85 per anticipazioni;

oltre accessori di legge, riservando il saldo all'esito della vendita del bene pignorato o al momento della eventuale dichiarazione di estinzione anticipata della procedura.
Pone dette somme a carico provvisoriamente del creditore procedente quale spesa rimborsabile ex art. 2770 c.c.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Firmato Da: FRANCESCO MESSINI D'AGOSTINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4aacdbd87f411bf723d5a968af79fc09

vista la relazione dell'esperto stimatore e del custode giudiziario, rilevato che l'immobile, a destinazione abitativa, risulta occupato dal debitore esecutato, autorizza la permanenza nell'immobile ai sensi dell'art. 560, terzo comma, c.p.c. sino all'emissione del decreto di trasferimento.

non ravvisata l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita *ex* art. 591 bis secondo comma c.p.c.;

evidenziato alle parti che l'eventuale istanza *ex* art. 624 bis c.p.c. potrà essere proposta solo fino a venti giorni prima della data prevista per il deposito delle offerte;

visti gli artt. 569, 576 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 UNICO: immobile sito in Granozzo con Monticello (NO), Strada del Bovino n. 10 e 10/A e censito al catasto fabbricati del predetto Comune come segue:

- foglio 5 mappale 451, subalterno 3, categoria A/7, classe U, consistenza 5,5 vani, posto al piano T, rendita € 596,51 (abitazione);
- foglio 5, mappale 451, subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, posta al piano T, rendita €42,19 (autorimessa).

Con l'applicazione della normativa sul credito fondiario (ai sensi degli artt. 41 e 38 TUB), da fissare con i termini di cui all'art. 569, terzo comma, 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

Firmato Da: FRANCESCO MESSINI D'AGOSTINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4aacdbd87f411bf723d5a968af79fc09

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 per l'espletamento di ogni altro incombente previsto dall'art. 591-*bis* c.p.c.:

la dott.ssa Veronica Bosi, domiciliata ai fini dell'espletamento di tali attività in Novara, corso Felice Cavallotti n. 11, 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;

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 in calce alla presente ordinanza e da intendersi parte integrante della stessa;

DISPONE

che il professionista delegato:
- completi le operazioni delegate entro il termine di 2 anni dalla comunicazione della presente ordinanza;
- effettui entro il termine di un anno dalla comunicazione della presente ordinanza un numero di esperimenti di vendita non inferiore a 3;
- depositi il rapporto riepilogativo iniziale entro 30 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, i rapporti riepilogativi periodici dopo ogni esperimento di vendita e, successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico, il rapporto finale entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, (art. 591 bis co. 14 c.p.c.);

AUTORIZZA

Firmato Da: FRANCESCO MESSINI D'AGOSTINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4aacdbd87f411bf723d5a968af79fc09

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 **euro 115.600**

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:

Firmato Da: FRANCESCO MESSINI D'AGOSTINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4aacdbd87f411bf723d5a968af79fc09

- 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 al rapporto riepilogativo periodico dell'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;

CONFERMA

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

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

Firmato Da: FRANCESCO MESSINI D'AGOSTINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4aacdbd87f411bf723d5a968af79fc09

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;

AVVERTE

i 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;

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***

Firmato Da: FRANCESCO MESSINI D'AGOSTINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4aacdbd87f411bf723d5a968af79fc09

ALLE VENDITE AI SENSI DELL'ART. 591-BIS c.p.c. E CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA allegate alla presente ordinanza e costituenti parte integrante della presente ordinanza

AVVISA

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

Novara, 15/10/2026

Il Giudice dell'esecuzione
Francesco Messini D'Agostini

Firmato Da: FRANCESCO MESSINI D'AGOSTINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4aacdbd87f411bf723d5a968af79fc09