



TRIBUNALE ORDINARIO di NOVARA

Prima CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 1291/2021

tra

ATTORE/I

e

CONVENUTO/I

All'udienza cartolare del 21 aprile 2025, avendo depositato le autorizzate note scritte, devono ritenersi comparsi:

per

La difesa di parte attrice espone quanto segue: *“Esaminata la consulenza tecnica d'ufficio e la successiva integrazione resa dall'arch. Silvana Provera, il legale del Fallimento attore deve ribadire come, nonostante la predisposizione dei due Lotti, che peraltro prevedono comunque congruagli rilevanti, la procedura non può corrispondere somme in considerazione della natura dei rapporti e del rispetto della par condicio creditorum. Si auspica che venga messo in vendita l'intero compendio immobiliare, con successiva ripartizione del ricavato pro quota. In subordine, qualora ciò non sia ritenuto praticabile, si chiede che il Giudice proceda all'assegnazione dei Lotti, se del caso mediante sorteggio, segnalando sin d'ora la impossibilità per il Fallimento Confezioni Silvana di provvedere al versamento di un congruaglio prima di aver realizzato un attivo mediante la vendita del Lotto assegnato, e comunque con l'intesa che il congruaglio verrà determinato non in base al valore stabilito dalla C.T.U., ma in proporzione al ricavato della vendita. Il tutto tenuto conto altresì del fatto che, allo stato, vengono utilizzati immobili in parte vincolati alla procedura concorsuale senza il versamento di alcuna somma a titolo di occupazione “senza titolo” e quindi il Fallimento prima di corrispondere importi e congruagli dovrà verificare la sussistenza di un proprio credito nei confronti degli utilizzatori dell'immobile oggetto di esecuzione e di procedura fallimentare”.*

La difesa di parte convenuta *“Esaminata l'integrazione di perizia depositata in data 06/11/2024 dal CTU Arch. Silvana Provera e la relazione di stima del 09/05/2023, si chiede disporsi la vendita dell'intero compendio immobiliare con successiva ripartizione pro quota del ricavato. Quanto sopra per l'impossibilità di addivenire ad una attribuzione dei singoli lotti individuati, data l'indisponibilità dei comproprietari a versare gli eventuali dovuti congruagli”.*

La difesa di parte convenuta *“Eleva che alla luce degli elaborati dell'Arch. Provera il compendio immobiliare è sostanzialmente divisibile in più lotti suggerendo, per quanto*

astiene alle difformità edilizie, che: 1. un quadro preciso degli importi dovuti potrà emergere solo in sede di effettiva richiesta di sanatoria al Comune di Galliate; 2. l'eventuale incidenza economica di dette sanzioni dovrebbe comunque rientrare nell'abbattimento del 20% rispetto al valore stimato dei beni, prassi comunemente adottata nelle vendite giudiziarie; che nelle memorie di rito l'esponente aveva chiesto: 1. accertamento della divisibilità del compendio, con attribuzione dei lotti come da perizia del CTP geom. Bilotta e, successivamente, come confermato dal C.T.U. arch. Provera; 2. in subordine, ove i beni fossero stati ritenuti indivisibili, la vendita dell'intero compendio con ripartizione del ricavato pro quota. Considerato che la C.T.U. e la relativa integrazione hanno sostanzialmente confermato la concreta possibilità di formare distinti lotti, ferma restando la prospettiva di un eventuale conguaglio in denaro, si ritra le proprie conclusioni.

Il Giudice, dato atto di quanto sopra,

rilevato che la Giudice assegnataria del presente fascicolo con provvedimento del 2.10.2024 ha disposto quanto segue: **"ritenuto di dover disporre la vendita del compendio immobiliare per cui è causa, considerato che il CTU ha rilevato una serie di irregolarità sanabili e ha precisato che "il calcolo delle sanzioni è puramente indicativo (...) Una valutazione più corretta potrà essere fatta solo dopo aver predisposto il progetto per la sanatoria"; ritenuta la necessità che il CTU provveda a specificare il costo del progetto per la sanatoria e, in ogni caso, a chiarire se gli eventuali ulteriori costi per sanzioni resterebbero verosimilmente coperti dall'abbattimento del 20% del valore degli immobili, applicato nelle vendite coattive"** (evidenza dello scrivente);

rilevato che nella CTU integrativa del 6.11.2024 si legge: **"Alla luce di quanto detto, il CTU, dopo essersi consultato anche con il CTP, non può assicurare che i costi per le sanzioni ed i costi tecnici resterebbero quelli ipotizzati in perizia; tuttavia, si ritiene ragionevole che l'abbattimento del 20% del valore di stima (già decurtato dei costi per sanare) possa coprire eventuali costi non previsti dall'ipotesi già elaborata, eventuali modifiche delle attuali destinazioni d'uso, costi di ripristino, ove non fosse possibile sanare"**;

ritenuto, per quanto sopra, di dover dare corso alla vendita del compendio immobiliare oggetto del presente giudizio;

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

che i beni oggetto di comunione non sono comodamente divisibili e nessun condividente ne ha domandato l'attribuzione;

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;

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

Ritenuto di disporre la vendita dei beni sottoindicati, con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c.;

rilevato che nella CTU si legge:

- a) **"1) individui il compendio immobiliare oggetto del giudizio, ne indichi i titoli di provenienza, dati catastali, ubicazione, coerenze, esistenza di diritti reali a favore di terzi e formalità pregiudizievoli e verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa e la misura di ciascuna quota, accertando il valore attuale di mercato; I Titoli di provenienza vengono forniti dalle parti e sono compresi nel fascicolo di causa. Per i beni siti in Largo Rabellotti, 13 in Galliate (No) individuati al NCEU di Novara: Foglio 52 map. 402 sub. 1 Piano Terra**

Categoria C/1 classe 4 mq. 29 Sup. catastale mq. 27 rendita catastale € 426,85 Foglio 52 map. 402 sub. 2 Piano Terra Categoria C/6 classe 2 mq. 16 Sup. catastale mq. 18 rendita catastale € 60,32 Foglio 52 map. 402 sub. 3 Piano 1 - 2 Categoria A/3 classe 1 vani 6 Sup. catastale mq. 112 sup. escluse Aree scoperte 104 mq rendita catastale € 325,37 Foglio 52 map. 402 sub. 1 bene comune non censibile al mappale 402 sub. 1,2,3, ente urbano di mq. 110 Risulta: quanto la quota di $\frac{1}{2}$ del mappale 402 di C

Come sottolineato nella memoria del 3/12/2021 i beni sopra elencati risultano per $\frac{3}{4}$ in capo a per $\frac{1}{4}$ in capo a Per i beni siti in Largo Rabellotti, 13 in Galliate (No) individuati al NCEU di Novara: Foglio 52 map. 4662 Piano T-1 - 2-S1 Categoria A/4 classe 2 vani 3 Sup. catastale mq. 61, sup. escluse Aree scoperte 58 mq rendita catastale € 127,05 Foglio 52 map. 4662 bene comune non censibile al mappale 4662 ente urbano di mq. 40 Risulta: per acquisto del con atto di compravendita Notaio del rep. trascritto il al nr. Coerenze dell'immobile a corpo in contorno: da nord in senso orario: mappali del foglio 52 n. 410, 418, 428, 424, 426 e Largo Rabellotti. Nelle visure catastali dei beni Foglio 52 map. 402 sub. 2 e 3 non sono indicate le relative quote di proprietà delle due parti. Sarà necessario presentare apposita istanza presso l'Agenzia del Territorio affinché siano correttamente inserite le quote. Si rileva servitù di passaggio pedonale sul lato sud dell'area di corte a favore dei fondi posti ad est.”;

- b) “I valori complessivi indicati risultano già essere decurtati dei costi per sanare. Si riassumono di seguito i valori dei beni stimati e si propongono due lotti di divisione 1)valore immobile: Abitazione sita in largo Rabellotti, 13 Galliate (No) NCEU Foglio 52 map. 402 sub. 3 Piano 1 - 2 Categoria A/3 valore stimato € 67.729 2)Valore immobile: Immobile sito in largo Rabellotti, 13 Galliate (No) NCEU Foglio 52 map. 4662 Piano T-1 - 2-S1 Categoria A/4 valore stimato € 28.910 3) Valore immobile: Box auto sito in largo Rabellotti, 13 Galliate (No) NCEU Foglio 52 map. 402 sub. 2 Piano Terra Categoria C/6 valore stimato € 10.000 4)Valore immobile: Negozio sito in largo Rabellotti, 13 Galliate (No) NCEU Foglio 52 map. 402 sub. 1 Piano Terra Categoria C/1 valore stimato € 23.299 TOTALE € 67.729+ € 28.910+€ 10.000+€ 23.299=€ 129.938 Quote Sig. Spezzano Antonino: € 16.932,25+€ 14.455+ € 2.500+ € 5.824,75= € 39.712,00 Quote Sig.ra Crespi Silvana: € 50.796,75 + € 14455 + € 7.500 + € 17.474,25 = € 90.226,00 LOTTO 1: abitazione mappale 402, immobile mappale 4662 € 67.729+ € 28910= € 96.639 LOTTO 2: box e negozio € 10.000 + € 23.299= € 33.299 In base all'attribuzione dei lotti alle Parti si potranno concordare congruagli in denaro che possano compensare le differenze di valore delle quote”;

DISPONE

la vendita, con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, dei beni come sopra identificati;

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;

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 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 incombeni previsti dall'art. 591-bis C.P.C., fino alla predisposizione del decreto di trasferimento ed alla approvazione del progetto di distribuzione;

il dott/avv/notaio FEDERICO FARELLA, 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 (da intendersi allegate alla presente ordinanza e reperibili presso la competente cancelleria) costituenti 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 parte attrice 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 dalla 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 e TENUTO CONTO della differenza fra oneri tributari su base catastale e reale, della mancata previsione della garanzia per vizi, delle spese prevedibilmente necessarie per adeguamento urbanistico, DETERMINA il prezzo-base di vendita dei lotti come specificato alle pagine 5 e 6 dell'elaborato peritale;

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 $\frac{1}{4}$ 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 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 alla Giudice assegnataria, dr.ssa Gabriella Citro**, 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;

DETERMINA

in € 1.500,00 l'acconto sul compenso, oltre iva ed accessori, da corrispondersi al delegato dall'attore, entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento. Si precisa che il fondo spese non comprende le spese di pubblicità, che sono a carico della parte attrice ex art. 95 cpc. 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.



DELEGA

il medesimo professionista per la formazione di bozza del progetto di divisione;

Manda alla cancelleria per quanto di spettanza.

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



Il Giudice
dott. Massimo Roberti

