

R.G. es. imm. n. 181/2013



**TRIBUNALE DI NOVARA
SEZIONE CIVILE**

**SECONDA ORDINANZA DI VENDITA
(PROCEDURA ANTE-RIFORMA CARTABIA)**

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

visti gli atti del procedimento esecutivo indicato in epigrafe e assegnato alla scrivente in data 15/09/2025;

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 18/09/2025 ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

osservato che:

- il professionista delegato ha rimesso gli atti al Giudice dell'esecuzione ed ha comunicato, relativamente ai beni immobili di cui al lotto 2 della relazione di stima (identificati al catasto fabbricati del comune di Cureggio al fg. 2, mapp. 1234 sub 2, sub 4, sub 6 e al catasto terreni al fg. g. 2 mapp. 348 e 1146; fg. 5 mapp. 456, 464, 478 e 490) di aver effettuato tre tentativi di vendita andati deserti;
- l'esperto stimatore ha depositato relazione tecnica di aggiornamento del valore di stima del compendio pignorato, tenuto conto del tempo trascorso e dei lavori da effettuare, come era stato disposto dal G.E. precedentemente assegnatario del fascicolo;
- nella relazione in data l'esperto ha inserito come oggetto di stima anche i beni pignorati già oggetto di estinzione parziale come da provvedimento del giudice, riguardante i beni censiti al foglio 2, particella 1147; foglio 5, particella 418 e foglio 5, particella 419;
- all'udienza del 18/09/2025 il difensore del creditore intervenuto [redacted] ha chiesto la fissazione di nuovo esperimento di vendita al prezzo base indicato dall'esperto mentre il difensore del debitore esecutato ha contestato il valore di stima determinato dall'esperto, con riferimento in particolare alla percentuale di riduzione del 20% applicata, e contestato che [redacted] come a suo dire emergerebbe dalle precedenti udienze, non abbia dato prova della titolarità del credito esecutato;

ritenuto:

- che la percentuale del 20% applicata dall'esperto appare congrua e non eccessiva, considerato che ai sensi dell'art. 591 co. 2 cpc *"il giudice può stabilire diverse condizioni di vendita...fissando un prezzo base inferiore al precedente fino al limite di un quarto, e dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto, fino al limite della metà"*;
 - quanto alle generiche contestazioni formulate dal debitore esecutato ed inerenti la titolarità del credito esecutato in forza di titolo esecutivo stragiudiziale (già di _____ – già di _____), da parte di _____ ci si limita ad osservare che nella comparsa di costituzione ex art. 111 c.p.c del 23.2.2022, _____ ha dichiarato che *"in forza di un contratto di cessione di crediti in blocco, ai sensi degli articoli 4 e 7.1 della Legge 130, concluso in data 3 giugno 2021 il _____ (...) ha ceduto pro-soluto alla società _____ tutti i crediti individuabili in base ai criteri indicati nel contratto stesso"*; ed ha depositato l'avviso di cessione pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale contenente i riferimento di tempo in cui sono sorti i crediti, la tipologia dei crediti ceduti, la fonte dei crediti oggetto di cessione, la banca cedente, specificando che *"tra i crediti ceduti sono compresi quelli vantati dal _____ nei confronti del Sig. _____ (...)"* in forza del contratto di mutuo ipotecario _____ 18.04.2007 (Rep. 800 – Racc. 2093), munito di formula esecutiva il 09.05.2007 (...). Si può quindi affermare che, _____, essendosi dichiarata successore a titolo particolare di _____ in relazione al titolo esecutivo di cui già questa era titolare, ha manifestato di avere interesse ad agire in relazione all'esecuzione del titolo e di avere quindi legittimazione ad agire;
 - non vi è traccia di contestazioni del debitore in precedenti udienze di questo procedimento volte a negare la titolarità del credito oggetto di esecuzione da parte di _____. Il debitore peraltro non ha negato la titolarità del credito da parte di _____. _____ neppure nell'ambito del giudizio di cognizione che ha promosso a seguito del rigetto della sospensione nel giudizio di opposizione all'esecuzione ex art. 615 c. 2 c.p.c., relativo alla sussistenza e alla validità del titolo esecutivo stragiudiziale la cui titolarità per successione a titolo particolare _____ ha posto a fondamento della propria legittimazione ad intervenire in quel giudizio, così riconoscendola implicitamente come propria creditrice (v. sentenze allegate alla memoria di _____ dep. 20/03/2025).
- Sia per le allegazioni e la produzione agli atti da parte di _____ in questo procedimento, sia per il contegno processuale dello stesso debitore in questo procedimento esecutivo nel procedimento di cognizione richiamato, non sussistono dubbi circa la legittimazione ad agire e la titolarità del credito da parte di _____
- di doversi disporre nuovi tentativi di vendita, ferma la facoltà per il creditore di rinunciare agli atti esecutivi;
 - che il prezzo base di vendita debba essere determinato nell'importo di **euro 242.000,00**, tenendo conto dei seguenti fattori:

- 1) il valore complessivo stimato del compendio pignorato detratto il valore stimato dei beni per i quali è già stata dichiarata l'estinzione parziale con provvedimento dell'08/03/2019 (quindi euro 522.885,50 detratti i seguenti importi: euro 12.285,00 per i terreni edificabili ed euro 870,00 per terreni agricoli zona extraurbana);
- 2) l'anno di iscrizione a ruolo della procedura, purtroppo ormai ultradecennale;
- 3) i tre precedenti tentativi di vendita andati tutti deserti, non avendo gli immobili destato l'interesse del mercato;
- 4) la riduzione del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva (euro 101.946,10);
- 5) le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale dell'immobile indicate nella relazione, come indicate nell'esperto (euro 35.820,00);
- 6) le spese stimate per rifacimento della copertura dell'immobile indicate nella relazione, come indicate dall'esperto (euro 130.147,77)

p.q.m.

visti gli artt. 569 e ss. e gli artt. 591 e 591-bis c.p.c.;

confrontati i costi della vendita telematica indicati dalle società addette del settore,

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 già delegato, il Notaio dott. Emanuele Caroselli;

DETERMINA

IL PREZZO A BASE DI VENDITA DEL LOTTO 2 (beni immobili identificati al catasto fabbricati del comune di Cureggio al fg. 2, mapp.1234 sub 2, sub 4, sub 6 e al catasto terreni al fg. g. 2 mapp. 348 e 1146; fg. 5 mapp. 456, 464, 478 e 490) in **euro 242.000,00**;

DISPONE

che il professionista delegato provveda:

1. ad esperire nuovo esperimento di vendita con la modalità della **gara telematica asincrona sull'offerta più alta** secondo il sistema dei **plurimi rilanci**, 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 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 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 direttive allegate in calce);

ad effettuare, anche per questo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della delega;

2. in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione:

- a procedere a ulteriore esperimento di vendita con la modalità della **gara telematica asincrona sull'offerta più alta** secondo il sistema dei **plurimi rilanci**, determinando, il prezzo-base **in misura inferiore di un quinto**, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto; delegandolo inoltre
- a fissare un nuovo termine non inferiore a 100 giorni, e non superiore a 120 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 direttive allegate);
- ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;

3. in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato o inferiore di un quarto e in mancanza di domande di assegnazione:

- a procedere a ulteriore esperimento di vendita con la modalità della **gara telematica asincrona sull'offerta più alta** secondo il sistema dei **plurimi rilanci**, determinando **un'ulteriore riduzione di prezzo di un quinto** rispetto all'ultimo praticato, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto
- a fissare un nuovo termine (non inferiore a 100 giorni, e non superiore a 120) 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 direttive allegate);
- ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;

DISPONE CHE

in caso di infruttuoso esperimento della terza vendita e in mancanza di domande di assegnazione, il delegato proceda a rimettere gli atti a questo Giudice dell'esecuzione, 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

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 del Portale delle Vendite, 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 del presente provvedimento; 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;

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 in calce 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, 29 settembre 2025

Il Giudice dell'esecuzione

Rossella Incardona