



TRIBUNALE ORDINARIO DI NOVARA
VERBALE DI UDIENZA

Nel procedimento esecutivo promosso da
GARDANT LIBERTY SERVICING

CREDITORE PROCEDENTE

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

DEBITORE

Oggi, 24/04/2025, alle ore 10.50, davanti al G.E. dott. Veronica Zanin, sono presenti per il creditore procedente l'Avv. Cappa; l'esperto stimatore Geom. Mazzara.

Il Geom. Mazzara nulla rileva se non le difformità già rappresentate, per cui sono state quantificate spese di regolarizzazione. Evidenza che il sottotetto non risulta accessibile.

L'Avv. Cappa chiede la vendita del compendio pignorato con applicazione dell'art. 41 TUB.

Il Giudice dell'esecuzione

vista l'istanza di vendita;

sentite le parti ed esaminata la documentazione in atti;

verificati gli avvisi ex art. 498, 599 e 569 c.p.c.;

rilevato che non vi sono opposizioni agli atti esecutivi;

sentiti gli interessati in ordine all'opportunità di delegare ad un professionista le operazioni di vendita senza incanto e quelle ad esse conseguenti;

riscontrata la regolarità del titolo esecutivo, del precetto e del pignoramento;

verificato che sono stati eseguiti tutti gli incombeni di legge nel rispetto dei termini;

visti gli artt. 569, 576 e 591-bis c.p.c.;

ritenuto opportuno procedere alla vendita dell'immobile pignorato con modalità telematica asincrona ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26.02.2015 n.32;

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

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 Suno e censito al catasto fabbricati del predetto comune al

Foglio 16 particella 102 sub. 2;

Foglio 16 particella 102 sub. 3;

Foglio 16 particella 102 sub. 4;

Foglio 16 particella 102 sub. 5;

Foglio 16 particella 451;

e al catasto terreni del predetto comune al:

Foglio 16 particella 102

Foglio 16 particella 451

CON l'applicazione della normativa sul Credito Fondiario, da fissare con i termini di cui all'art. 569, comma 3°, 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

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 incombenza previsto dall'art. 591-bis C.P.C.:

la Rag. Lorenza Airoidi domiciliato/a ai fini dell'espletamento di tali attività in:

- Novara, corso Felice Cavallotti n. 26/B, 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;

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** 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

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 € 51.800,00;

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:

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.;

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;

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, 24/4/2025

Il Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Veronica Zanin