



ASTE GIUDIZIARIE
TRIBUNALE DI NOVARA

SEZIONE CIVILE

ASTE GIUDIZIARIE
UFFICIO DEL GIUDICE TUTELARE

Il Tribunale di Novara, in composizione collegiale, nella persona dei Giudici

Dr.ssa Elena SCOTTI Presidente

Dr.ssa Maria AMORUSO Giudice Relatore

Dr.ssa Veronica ZANIN Giudice

letta i decreti n. 14/2025 e n. 21/2025 del Presidente del Tribunale di assegnazione a tempo parziale e di tramutamento della scrivente alla sezione civile di questo Tribunale;

letta la nota del notaio Dr.ssa Cristina BERTONCELLI;

PREMESSO

che, con decreto dell'11/11/2024, è stata autorizzata la vendita dei seguenti beni di proprietà della *de cuius*, siti nel Comune di Agrate Conturbia: - immobile sito in Via Marconi n.37, Agrate Conturbia, libero da gravami, così censiti al catasto fabbricati: Foglio 7 mappale 545 sub. 2, Via Marconi n. 37, piani T-1, categoria A/2, classe 2, di vani 5,5, Superficie Catastale mq. 132, R.C.€. 482,89; Foglio 7 mappale 545 sub. 3, Via Marconi n. 37, piano T, categoria C/6, classe 2, di mq. 16, Superficie Catastale mq. 16, R.C.€. 38,84;

che, con avviso di vendita del 10/12/2024, è stata disposta la vendita dei citati immobili facenti parte dell'eredità giacente, lotto unico, al prezzo base di € 155.000,00, con termine entro il 5/3/2025 per la deliberazione delle offerte;

che, in data 5/3/2025, risultavano due offerte e, a seguito di gara, in data 11/3/2025, gli immobili erano stati aggiudicati ad

per l'imposto di € con deposito di cauzione pari ad € corrispondente al 140% del prezzo offerto);

che, alla data del 2/7/2025, termine indicato nell'offerta per il versamento del saldo, non ha provveduto a versare il saldo pari ad € , come documentato dal notaio Bertoncelli;

RILEVATO

che, come precisato nel decreto dell'11/11/2024, l'art. 733 c.p.c. dispone che *“se, nell'autorizzare la vendita di beni di minori, interdetti o inabilitati, il tribunale stabilisce che essa deve farsi ai pubblici incanti, designa per procedervi un ufficiale giudiziario del tribunale del luogo in cui si trovano i beni mobili oppure un cancelliere dello stesso tribunale o un notaio del luogo in cui si trovano i beni immobili. L'ufficiale designato per la vendita procede all'incanto con l'osservanza delle norme degli articoli 534 e seguenti, in quanto applicabili, e premesse le forme di pubblicità ordinate dal tribunale”*;

che ai sensi dell'art. 587 c.p.c. *“se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto”*;

che detta disposizione deve, senza dubbio, ritenersi applicabile anche alla vendita competitiva disposta nell'ambito della vendita dei beni ereditari, in forza del richiamo di cui all'art. 733 c.p.c.;

che l'art. 587 c.p.c. ha, infatti, la finalità di garantire il sollecito svolgimento della vendita, ma anche di dissuadere i potenziali interessati dalla partecipazione ad esperimento di vendita forzata che non possano o non vogliano poi onorare l'impegno assunto con l'offerta di acquisto;

si tratta, dunque, di finalità parimenti presenti nel procedimento di liquidazione dell'attivo ereditario, che è essenzialmente volto alla soddisfazione dei creditori;

che nel caso di specie, il decreto dell'11/11/2024 espressamente dispone che *“l'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione”*;

che nella sua offerta, _____ ha indicato il termine dell'1/7/2025 quale termine ultimo per il deposito del saldo;

che, sulla scorta di quanto sopra, il termine per il versamento del saldo del prezzo, per giurisprudenza costante, deve ritenersi perentorio e non prorogabile, attesa la necessaria immutabilità delle iniziali condizioni del subprocedimento di vendita, da ritenersi di importanza decisiva nelle determinazioni dei potenziali offerenti e, quindi, del pubblico di cui si sollecita la partecipazione, perché finalizzata a mantenere l'uguaglianza e la parità di quelle condizioni tra tutti i partecipanti alla gara, nonché l'affidamento di ognuno di loro sull'una e sull'altra e, di conseguenza, sulla trasparenza assicurata dalla coerenza ed immutabilità delle condizioni tutte, (v. Cass. n. 11171/2015; Cass. n. 32136/2019);

che, dunque, deve essere dichiarata la decadenza _____ dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della sanzione;

che, contestualmente, deve essere autorizzata la fissazione di un nuovo tentativo di vendita del lotto indicato al prezzo base di € 155.000,00;

P.Q.M.

Letti gli artt. 587 e 733 c.p.c.,

DICHIARA

la decadenza di
l'acquisizione della somma c

dall'aggiudicazione del bene sopraindicato e dispone
versata a titolo di cauzione;

DISPONE

la trasmissione degli atti al professionista delegato per la prosecuzione delle operazioni di vendita del lotto unico composto da - immobile sito in Via Marconi n.37, Agrate Conturbia, libero da gravami, così censiti al catasto fabbricati: Foglio 7 mappale 545 sub. 2, Via Marconi n. 37, piani T-1, categoria A/2, classe 2, di vani 5,5, Superficie Catastale mq. 132, R.C.€. 482,89; Foglio 7 mappale 545 sub. 3, Via Marconi n. 37, piano T, categoria C/6, classe 2, di mq. 16, Superficie Catastale mq. 16, R.C.€. 38,84; al prezzo di € 155.000,00, secondo le modalità già indicate nel decreto dell'11/11/2024;

manda alla cancelleria per le comunicazioni di competenza;

manda alla cancelleria per quanto altro di competenza;

Novara, 01/09/2025

La Presidente

Dr.ssa Elena SCOTTI

Il Giudice relatore

Dr.ssa Maria Amoruso