



TRIBUNALE ORDINARIO di NOVARA

Sezione civile

Il Giudice dott. Annalisa Boido,

vista la nota depositata dal delegato Notaio Gian Vittorio Cafagno in data 2.10.2024

rilevato che per mero errore materiale nell'ordinanza di vendita del 10.9.2024 l'autorimessa, oggetto della delega alla vendita, è stata individuata come "Mappale 42 foglio 99, subalterno 42", mentre il subalterno di proprietà dei signor è il n. 171, come indicato nella perizia dell'arch. Paolo Beltarre e come risulta dalle visure catastali, già prodotte in atti e nuovamente depositate dal delegato;

rilevato che i subalterni sono stati correttamente indicati nella sentenza pronunciata contestualmente all'ordinanza suddetta, così che l'errore concerne solo detto ultimo provvedimento, che va, pertanto, corretto;

- dispone la correzione dell'ordinanza di vendita del 10.9.2024 che, pertanto, andrà letta come segue:

ORDINANZA DI VENDITA DELL'IMMOBILE

E DI DELEGA AL PROFESSIONISTA DELLE RELATIVE OPERAZIONI

AI SENSI DELL'ART. 591 BIS SS. C.P.C.

Il giudice dott. Annalisa Boido,

premesso che con sentenza non definitiva pronunciata in data 10.9.2024 il Tribunale di Novara:

- ha pronunciato lo scioglimento della comunione fra a per le quote rispettive di $\frac{1}{2}$ di **proprietà superficaria** sull'unità immobiliare di edilizia residenziale sita in Novara, Via Spreafico n. 51, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Novara al Mappale 42, foglio 99, subalterni 157 (Zona censuaria 2, Categoria A/2a, Classe 2, Consistenza 5 vani) e 171 (Rendita: Euro 26,03 Zona censuaria 2, Categoria C/6a, Classe 3, Consistenza 12 m2);

- ha accertato la non comoda divisibilità dell'immobile e ha rimesso, pertanto, la causa in istruttoria al fine della prosecuzione delle operazioni divisionali come da separata ordinanza;

dato atto che nessun condividente ha domandato l'attribuzione del diritto sull'immobile per l'intero;

ritenuto, pertanto, necessario procedere alla vendita dei beni sotto indicati, che si ritiene di disporre con delega delle operazioni *ex art. 591 bis c.p.c.*;

considerato che, a norma dell'art. 788 c.p.c., la vendita deve avere luogo secondo le modalità indicate dall'art. 569 III comma c.p.c. e trovano applicazione gli artt. 570 ss c.p.c.

visti gli artt. 785, 788, 576 e s.s. c.p.c., 720 c.c.;

visti gli artt. 790 c.p.c. 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** sull'immobile, lotto unico, sito in

Novara, Via Spreafico n. 51, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Novara al Mappale 42, foglio 99, subalterni 157 (Zona censuaria 2, Categoria A/2a, Classe 2, Consistenza 5 vani) e 171 (Rendita: Euro 26,03 Zona censuaria 2, Categoria C/6a, Classe 3, Consistenza 12 m2);

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;

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 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 notaio **GIAN VITTORIO CAFAGNO** domiciliato ai fini dell'espletamento di tali attività presso il proprio studio, con autorizzazione al conferimento a Novara procedure esecutiva, 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**, già allegate all'ordinanza del 10.9.2024 e da intendersi parte integrante del presente provvedimento, 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 giudizio di divisione e ad ottenerne l'invio tramite Posta elettronica certificata;

DISPONE

Che il professionista delegato provveda al controllo della titolarità in capo alle parti dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della

certificazione sostitutiva notarile depositata dalle parti e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti azionati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;

DISPONE

che, essendo parte attrice ammessa al gratuito patrocinio, le spese di pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, dell'importo di euro 100,00 per ogni lotto posto in vendita, a norma dell'art. 131, co. 4, lett. d) siano anticipate dall'Erario, dando al Professionista delegato prova dell'avvenuta anticipazione, 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 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, che ha indicato il valore di mercato del diritto di proprietà superficaria sull'immobile, al netto delle spese da sostenersi per gli adeguamenti di regolarità urbanistica (escluse, invece, le spese per aggiornamento catastale, cui ha già provveduto parte attrice), in € 65.026;

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

DETERMINA

il prezzo-base di vendita del lotto unico in € 58.523,40 (con ribasso del 10 % rispetto al valore di mercato);

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 incumbenti 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 incumbenti 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 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;

DISPONE

che, stante l'ammissione di parte attrice al gratuito patrocinio, non sia anticipato alcun fondo al delegato, che provvederà a esporre le proprie competenze integralmente all'esito dell'incarico.

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

sin d'ora il medesimo professionista per la formazione di bozza del progetto di divisione.

Si comunichi alle parti costituite e al professionista delegato alla vendita, unitamente all'*"ALLEGATO INTEGRATIVO DELL'ORDINANZA DI VENDITA - DIRETTIVE AL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA SENZA INCANTO AI SENSI DELL'ART. 591-BIS C.P.C. E CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA con la modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA - sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci"*

Novara, 23 dicembre 2024

Il Giudice
Annalisa Boido





TRIBUNALE ORDINARIO di NOVARA

Sezione civile

Il Giudice dott. Annalisa Boido,

viste le note depositate dal Notaio Delegato Dott. Gian Vittorio Cafagno in data 17.1.2025,
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

preso atto delle attività preliminari e interlocutorie svolte dal Notaio Delegato,

ritenuto che il disposto dell'art. 131, co. 4 TU spese di giustizia non consenta la prenotazione a debito delle spese pubblicitarie, considerato che la norma testualmente prevede che dette spese – non solo le spese di pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, ma ogni altra effettuata per ragioni di pubblicità, considerando il disposto onnicomprensivo della lett. d) dell'art. 131, co. summenzionato, laddove riferito alle spese “per gli strumenti di pubblicità legale dei provvedimenti del magistrato nel processo civile” - siano anticipate dall'Erario;

ritenuto, pertanto, che unica via possibile sia attendere il pagamento delle suddette spese, nella ovvia inapplicabilità, nel caso di specie, delle norme che prevedono a carico delle parti conseguenze negative per il mancato adempimento nei termini assegnati alle stesse per provvedere al pagamento (segnatamente dell'art. 631 bis c.p.c., peraltro dettato per il processo esecutivo, e, comunque, dell'improcedibilità che la giurisprudenza riconnette alla mancata messa a disposizione da parte delle parti delle risorse per la prosecuzione del procedimento);

tanto, sempre che dette spese non siano di fatto anticipate dalle altre parti, autorizzandosi il Notaio Delegato a interloquire con le stesse al fine di verificarne la disponibilità al pagamento (disponibilità che non sarebbe utilmente procurata ponendo le spese pubblicitarie direttamente a carico della parte convenuta, che ha dimostrato prima la propria opposizione e poi il proprio disinteresse alla vendita e che, dunque, rimarrebbe verosimilmente inadempiente, determinando in tal modo uno stallo non superabile nella prosecuzione del giudizio; tantomeno ponendole a carico della Banca, con la quale è instaurato il contraddittorio ai soli fini di cui all'art. 1113 c.c., ma che non è parte della divisione, fatto salvo l'interesse che la stessa potrebbe avere all'anticipazione delle spese necessarie alla vendita del bene, in vista della possibile liquidazione del proprio credito in esito alla vendita in questa sede, considerata la vantaggiosità di detta opzione rispetto all'ipotetica futura instaurazione di una procedura esecutiva sul bene, da intraprendersi se il presente giudizio divisionale dovesse chiudersi per mancata possibilità di esperimenti di vendita sull'immobile);

ritenuto che, a modifica della propria precedente ordinanza, considerato il prevedibile allungamento dei tempi derivante dalla situazione, sia opportuno demandare al Professionista delegato l'esperimento di due soli tentativi di vendita nel termine di un anno;

P.Q.M.

- conferma l'ordinanza del 23.12.2024, autorizzando il Professionista a rimodulare i termini ivi previsti, da intendersi come decorrenti dalla data di comunicazione del presente provvedimento, per l'esperimento **di due soli tentativi di vendita;**

- invita la parte convenuta e la Banca terza chiamata a prestare la propria sollecita collaborazione nell'interlocuzione con il Notaio delegato, al fine di raccogliere l'eventuale disponibilità al pagamento delle spese necessarie per dar corso alla vendita.

Si comunichi.

Novara, 17 febbraio 2025

Il Giudice

Annalisa Boido