

R.G. 857/2023



**TRIBUNALE ORDINARIO DI NOVARA**

Sezione Civile

Il Giudice, dott.ssa Francesca Iaquina,  
a scioglimento della riserva che precede;

**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:

1) tra le parti \_\_\_\_\_ (Cod. Fisc. \_\_\_\_\_) e \_\_\_\_\_ (Cod. Fisc. L. \_\_\_\_\_) con riferimento ai beni immobili siti in Briga Novarese (NO), in via Alcide De Gasperi n. 3 (**LOTTO 1**) censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Briga Novarese al foglio 2, particella 475, subalterno 1 graffato alla particella 479, subalterno 4, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4,5, Superficie catastale mq. 72, p. T -1, rendita Euro 244,03; al foglio 2 particella 1260 categoria C/2, classe 1, consistenza mq 6, Superficie catastale mq. 5, p.T, rendita euro 8,06;

2) tra le parti \_\_\_\_\_ (Cod. Fisc. \_\_\_\_\_) e \_\_\_\_\_ (Cod. Fisc. \_\_\_\_\_) con riferimento ai beni immobili siti in Briga Novarese (NO), VIA Torino, n. 9 (**LOTTO 2**) e censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Briga Novarese foglio 2, particella 485, subalterno 5, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 23, Superficie catastale mq. 28, p. T, rendita euro 64,14;

3) tra le parti \_\_\_\_\_ (Cod. Fisc. \_\_\_\_\_) e \_\_\_\_\_ (Cod. Fisc. \_\_\_\_\_) con riferimento al terreno edificabile sito a Briga Novarese (NO), in via Roma (**LOTTO 3**), censito al Catasto Terreni del Comune di Briga Novarese foglio 2, mappale 468, qualità seminativo, classe 1, superficie Ha 00.00.47, r.d. € 0,32, r.a. € 0,32.

Visti gli artt. 790 c.p.c. e 591-bis c.p.c. ritenuto di disporre la vendita dei beni sotto indicati, con delega delle operazioni ex art. 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, dei seguenti beni:

**LOTTO 1**

beni immobili staggiti siti in Briga Novarese (NO), in via Alcide De Gasperi n. 3, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Briga Novarese al foglio 2, particella 475, subalterno 1 graffato alla particella 479, subalterno 4, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4,5, Superficie catastale mq. 72,

p. T -1, rendita Euro 244,03; al foglio 2 particella 1260 categoria C/2, classe 1, consistenza mq 6, Superficie catastale mq. 5, p.T, rendita euro 8,06;

### **LOTTO 2**

Immobile sito in Briga Novarese (NO), VIA Torino, n. 9 e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Briga Novarese foglio 2, particella 485, subalterno 5, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 23, Superficie catastale:mq. 28, p. T, rendita euro 64,14;

### **LOTTO 3**

terreno edificabile sito in Briga Novarese (NO), in via Roma, censito al Catasto Terreni del Comune di Briga Novarese al foglio 2, mappale 468, qualità seminativo, classe 1, superficie Ha 00.00.47, r.d. € 0,32, r.a. € 0,32.

#### **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](http://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 di cui all'art. 591-bis c.p.c., 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:

la dott. CRISTINA BERTONCELLI, con studio in Novara, via Santo Stefano, n. 8, la quale si atterrà, nello svolgimento del presente incarico, nei limiti dello stesso, alle DIRETTIVE AI PROFESSIONISTI DELEGATI ALLE VENDITE AI SENSI DELL'ART. 591-BIS C.P.C. E CONDIZIONI GENERALI Di VENDITA allegate alla presente ordinanza e da intendersi parte integrante della stessa, con l'avvertimento che laddove 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 dell'esecuzione immobiliare 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 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 allegato 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, del rimborso di eventuali spese condominiali insolute nel biennio, delle spese prevedibilmente necessarie per adeguamento urbanistico, della notoria crisi del mercato immobiliare;

#### **DETERMINA**

il prezzo-base di vendita dei lotti:

**LOTTO 1 in €. 69.000,00**

**LOTTO 2 in €. 14.500,00**

**LOTTO 3 in €. 1.400,00**

#### **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:

- 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 allegato 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 allegato 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 il professionista delegato completi le operazioni delegate entro il termine di 2 anni dalla comunicazione della presente ordinanza;

#### **DETERMINA**

in euro 1.000,00 l'acconto sul compenso, oltre iva ed accessori, da corrispondersi al delegato da parte dell'attore, entro 30 giorni da oggi. 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 distribuzione delle somme ricavate dalla vendita.

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

Novara, 5 aprile 2024

Il Giudice istruttore  
dott.ssa Francesca Iaquina