**R.G.E. 160/2025**

**Tribunale Ordinario di Novara**

**Sezione Civile**

VERBALE DI UDIENZA

Oggi 1/10/2026 alle ore 11:30, innanzi al GE dott.ssa Rossella Incardona sono comparsi:

per il creditore procedente [redacted], l'avv. Paolo Criscione in sostituzione dell'avv. Giorgio Criscione

Sono altresì presenti:

- l'esperto già nominato, geom. Paolo Gilardetti

L'esperto rappresenta che il bene, a parte le condizioni di manutenzione e il valore, non presenta particolari criticità. Restano da regolarizzare delle modifiche interne, indicate e quantificate nella relazione. Il bene non risulta occupato.

L'avv. Criscione chiede la vendita, senza l'applicazione delle norme sul mutuo fondiario.

IL GE

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;

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

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;

rilevato che il prezzo a base d'asta non è elevato e potrebbero presentarsi criticità in relazione alla fruttuosità della procedura;

visti gli artt. 569, 576 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**, dei beni sottoposti a pignoramento identificati come segue:

LOTTO UNICO: Abitazione costituita da un appartamento (in casa di corte posta in condominio) sita in Grignasco (NO) – via Roma n. 6, al secondo piano, censito al catasto fabbricati al Foglio 11, particella 396, sub 9, cat. A4, cl. 2, sup. mq 89, rendita € 140,48;

SENZA l'applicazione della normativa sul Credito Fondiario

Firmato Da: ROSSELLA INCARDONA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 595f41d31d41ee4505f1e722bd0f690f

**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 incombente previsto dall'art. 591-*bis* c.p.c.:

**l'avv. Stefano Mariella,** domiciliato ai fini dell'espletamento di tali attività in Novara, via Fratelli Rosselli n. 4, con autorizzazione al conferimento a **DAV**, 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

Firmato Da: ROSSELLA INCARDONA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 595f41d31d41ee4505f1e722bd0f690f

**DETERMINA**

il prezzo-base di vendita del LOTTO UNICO in € 24.000

**DISPONE CHE**

in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, il Professionista Delegato:

- repositi tempestivamente una breve relazione su PCT sulle ragioni dell'esito negativo della vendita, segnalando l'urgenza con il deposito, perché il giudice e le parti possano verificare se sia utile procedere ad un secondo esperimento di vendita;

- du autorizzazione del giudice, 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 dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;

- proceda 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 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 allegate direttive);

- ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della delega sopra indicate

**CONFERMA**

quale Custode dei beni pignorati, in sostituzione del debitore, l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE;

**DETERMINA**

ricorrendo i presupposti di cui all'art. 2, comma 6, del Decreto del Ministero della Giustizia n. 227/2015 (*"In presenza di giustificati motivi sono ammessi acconti sul compenso finale"*) l'acconto sul compenso del Professionista Delegato da versarsi da parte del creditore procedente/intervenuto/surrogante, entro 30 giorni da oggi, nella misura € 1.000,00 oltre IVA

**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 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

Firmato Da: ROSSELLA INCARDONA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 595f41d31d41ee4505f1e722bd0f690f

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 e costituenti parte integrante della 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, 1/10/2026

Il Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Rossella Incardona

Firmato Da: ROSSELLA INCARDONA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 595f41d31d41ee4505f1e722bd0f690f