



R.G. 645/2017

## TRIBUNALE DI GENOVA

SETTIMA SEZIONE CIVILE

IL GIUDICE

a scioglimento della riserva assunta in data 17/3//2017;  
nella causa civile al numero di ruolo di cui a margine, promossa

DA

Condominio via Delle Gavette 29 in Genova;  
Avv. C. Roberto

creditore  
attore

NEI CONFRONTI DI

[REDACTED]

debitore esecutato e condividente  
contumace

E NEI CONFRONTI DI

[REDACTED]

condividente  
contumace

NONCHÉ NEI CONFRONTI DI

Unipol Banca s.p.a.  
Avv. Andrea Graziosi

CREDITORE convenuto

NONCHÉ NEI CONFRONTI DI

Equitalia Nord s.p.a.

CREDITORE convenuto

ha pronunciato la seguente

## ORDINANZA

rilevato che non è stata contestata la sussistenza del diritto alla  
divisione;  
rilevato che la divisione riguarda l'immobile di cui *infra* in dispositivo, in  
unico lotto;



che l'immobile, alla luce della descrizione fornita dallo stimatore Arch Rossana Cuneo nella relazione peritale, depositata nella procedura esecutiva R.G. 445/2014 risulta non comodamente divisibile in natura, in quanto lo smembramento del lotto o il frazionamento comporterebbe la diminuzione dell'appetibilità commerciale e la conseguente diminuzione del valore di mercato; considerato che

visti gli artt. 785 e 788 c.p.c.;

#### P.Q.M.

1. **accerta** la sussistenza del diritto alla divisione;
2. **dichiara** l'unità immobiliare di cui *infra* non comodamente divisibile;
3. **conseguentemente dispone** lo scioglimento la comunione tra [REDACTED], avente ad oggetto il bene immobile costituente unico lotto meglio descritto nella relazione peritale, a firma dell'estimatore Rossana Cuneo, depositata nella procedura esecutiva R.G. 445/2014, mediante vendita e distribuzione del ricavato secondo le seguenti quote:
  - a. 1/2 spettante a [REDACTED]
  - b. 1/2 spettante a [REDACTED]
4. **dispone** la vendita ai sensi degli artt. 1114, 720 c.c. e 788 c.p.c., come segue;

#### RITENUTO

che, nel caso di specie, appare opportuno procedere al tentativo di vendita esclusivamente senza incanto, dovendosi ritenere ammessa tale modalità di vendita anche nei procedimenti divisionali, a seguito delle riforme del processo esecutivo, introdotte con D.L.14 marzo 2005, n. 35, convertito con modificazioni dalla L. 14 maggio 2005, n. 80, come modificato dal D.L.30 dicembre 2005, n. 273, convertito con modificazioni dalla L. 23 febbraio 2006, n. 51, nonché con D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;

#### DISPONE

la vendita della proprietà indivisa dell'intero compendio immobiliare in comunione, identificato nella perizia di stima sopra citata in unico lotto:

"immobile adibito ad abitazione situato nel Comune di Genova, Via delle Gavette 29 int .27 scala A, posto al piano sesto di un edificio di civile abitazione di otto piani, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, con le seguenti coordinate catastali: Sez. STA Foglio 24, mappale 480 (gia'326) sub.32, Z.C. 5 Cat. A/3, Cl.4 Consistenza 4 vani R.C. € 371,85;



### **DISPONE**

IN MERITO ALLA PUBBLICITA', in aggiunta all'inserimento sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", se sarà operativo al momento della vendita, QUANTO SEGUE:

- A. - di fare la pubblicità solo su siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), e [CAMBIO CASA.it](http://CAMBIO CASA.it) o [Genova.oggi notizie.it](http://Genova.oggi notizie.it) e sui siti gestiti dalla A Manzoni & C S.p.A., ossia [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it) (con conseguente fondo spese di € 750,00);
- B. O-di fare pubblicità aggiuntiva porta a porta nel vicinato con comunicazione da mettere nella cassetta delle lettere a cura di [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it) (incremento del fondo spese di € 680.00)

### **DISPONE**

che, in ogni caso, si faccia pubblicità esclusivamente su siti internet, qualora il prezzo base di vendita sia inferiore ad € 50.000,00;

### **DELEGA**

al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis cpc IL PROFESSIONISTA dott. Fabio Serpero e assegna al sopra indicato PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA, a titolo di fondo spese, la somma SOPRA INDICATA a carico dell'attore/creditore procedente.

Ordina al PROFESSIONISTA DELEGATO in caso di mancato versamento del fondo spese entro 45 giorni di segnalare il mancato versamento al Giudice per ogni opportuno provvedimento: in tal caso il Giudice fisserà udienza per pronunciare, sentite le parti, l'estinzione del procedimento, per avere il creditore/attore omesso il compimento degli atti di impulso necessari all'espletamento della vendita.

### **DISPONE**

-che il delegato provveda ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti nel fascicolo dell'esecuzione, che rimarrà' depositato



**presso la Cancelleria del Tribunale.**

-che non essendovi i presupposti di cui all'art. 503 c.p.c. si provveda alla sola vendita senza incanto;

- CHE LA PRIMA VENDITA DEBBA TENERSI ENTRO TRE MESI DALLA COMUNICAZIONE DELLA PRESENTE ORDINANZA;

-che il PROFESSIONISTA DELEGATO provveda almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita alla pubblicità sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" se sarà operativo al momento della vendita, ed alla pubblicità nella forma scelta dai creditori procedenti come sopra riportato: **nella pubblicità si deve segnalare che il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari;**

**DISPONE QUANTO AL PREZZO BASE DI VENDITA:**

che il prezzo base della vendita sia € 86.100,00;

che nella pubblicità deve essere specificato che non saranno considerate valide offerte inferiori di oltre un quarto a tale prezzo e che le offerte valide inferiori al prezzo saranno prese in considerazione solo se non vi siano altre offerte e se il delegato ritiene che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore;

-che solo per le vendite con prezzo base superiore ad Euro 500.000 possa essere previsto un pagamento rateale in due tranche del 50% del prezzo l'una.

-che il ricavato della vendita venga versato sul **conto corrente** aperto presso il medesimo istituto bancario già indicato in atti in occasione di precedenti ordinanze di vendita ovvero in occasione di precedente ammissione alla conversione del pignoramento OVVERO, qualora non sia stato già designato, presso il seguente istituto bancario:

**Banca Passadore, via Vernazza, Genova;**

-che le offerte vengano presentate presso lo studio del delegato e



vengano esaminate, immediatamente dopo l'apertura delle buste, presso questo Palazzo di Giustizia - piano III, aula 46. Negli stessi locali verranno tenute pure la gara tra gli offerenti;

-che il delegato rediga semestralmente una relazione sullo stato delle operazioni delegate, invitandolo ad inviare gli atti delegati e la relazione semestrale anche per via telematica con firma digitale;

-che, immediatamente dopo l'aggiudicazione, il delegato predisponga la bozza dell'ordine di liberazione sottoponendola al GE per la firma.

#### **Dispone che il delegato in caso di PRIMA vendita deserta**

- comunichi, immediatamente dopo, l'esito negativo della vendita con deposito di relazione ("relazione di vendita deserta") in Cancelleria con apposizione di firma digitale ed utilizzazione del sistema del Processo civile telematico ;

- proceda senza necessità di ulteriori autorizzazioni a nuova vendita con ribasso del prezzo a norma di legge del 25%, fissando la data di vendita non oltre tre mesi (escluso agosto dal computo) dalla data della precedente. Il delegato è autorizzato sin d'ora a richiedere al creditore sopra indicato, senza ulteriore autorizzazione, integrazione del fondo spese, da versarsi nel termine di 45 gg. dalla richiesta, nella misura ritenuta necessaria; dopo il quarto tentativo di vendita dall'inizio della procedura la riduzione del prezzo deve essere del 50% ;

- ricorda al delegato di attenersi alla nuova normativa di cui al D.L. 83 del 27/6/2015 e succ.mod.

#### **Dispone che il delegato in caso di SECONDA ULTERIORE vendita deserta**

- comunichi, immediatamente dopo, l'esito negativo della vendita con deposito di relazione ("relazione di vendita deserta") in Cancelleria con apposizione di firma digitale ed utilizzazione del sistema del Processo civile telematico ;

- proceda senza necessità di ulteriori autorizzazioni a nuova vendita con ribasso del prezzo a norma di legge del 25%, fissando la data di vendita non oltre tre mesi (escluso agosto dal computo) dalla data della precedente. Il delegato è autorizzato sin d'ora a richiedere al creditore sopra indicato, senza ulteriore autorizzazione, integrazione del fondo spese, da versarsi nel termine di 45 gg. dalla richiesta, nella misura ritenuta necessaria; dopo il quarto tentativo di vendita dall'inizio della procedura la riduzione del prezzo deve essere del 50% ;



- ricorda al delegato di attenersi alla nuova normativa di cui al D.L. 83 del 27/6/2015 e succ.mod.

**NOMINA, OVVERO CONFERMA QUALORA SIA GIA' STATO NOMINATO, custode dell'immobile SOVEMO, con i seguenti compiti:**

- a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;
- accompagnare eventuali interessati all'acquisto a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;
- fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene (nelle pubblicità commerciali dovrà essere inserito il recapito telefonico del custode);
- provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione del bene, notificando l'atto di precetto entro 15 giorni dalla emissione del relativo provvedimento;
- il custode può eseguire direttamente l'ordine di sgombero perché il nuovo testo dell'art. 560 c.p.c. prevede l'attuazione da parte del custode senza le forme di cui all'art. 605 c.p.c.;
- --non è più necessaria l'apposizione della formula esecutiva all'ordine di liberazione;
- --le notifiche di tutti gli atti ed i documenti di cui all'art. 560 c.p.c. devono essere eseguite tramite ufficiale giudiziario;
- --insieme all'ordine di liberazione deve essere notificato il precetto; non deve essere dato un termine superiore ai trenta giorni dalla notifica dell'ordine di liberazione per il rilascio dell'immobile da parte degli occupanti;
- --non è necessario un primo accesso ma vi sarà un unico accesso con la forza pubblica per la liberazione dell'immobile; il custode potrà avvalersi di uno o più ausiliari (fabbro, medico, veterinario) da lui stesso nominati; non è necessaria la presenza all'accesso di un ufficiale giudiziario o di un cancelliere salvo che per le particolarità del caso il delegato la ritenga necessaria;

