N. 229/2017 R.E.

TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII - Fallimenti e Esecuzioni

VERBALE DI UDIENZA

OGGI 15/11/2017 ALLE H. _____ INNANZI AL G.E. Dott. BIANCHI

SONO COMPARSI:

L'AVV. Federico Cinquegrana in ~~sost. dell' Avv. D'Imperatrice~~ PER [redacted] a

L'AVV. _____ PER _____

L'AVV. _____ PER _____

L'AVV. _____ PER _____

L'AVV. _____ PER _____

L'AVV. _____ PER _____

L'AVV. _____ PER _____

L'AVV. _____ PER _____

L'AVV. _____ PER _____

L'AVV. _____ PER _____

L'AVV. _____ PER _____

L'AVV. Federico Cinquegrana CHIEDE DISPORSI LA VENDITA dell' immobile sito in Genova, Via G. Galletti 12/4

IL G.E.

PROVVEDE COME DA ORDINANZA CHE VIENE ALLEGATA AL PRESENTE VERBALE

ASSISTENTE GIUDIZIARIO Antonella GRADA

il GE

R.G. N. 229/17

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
SEZIONE VII
DECRETO EX ART. 591 bis C.P.C.

IL GIUDICE Dr. Daniele Bianchi , visti gli atti ed i documenti della procedura, sentite le parti intervenute all'odierna udienza,
rilevato che non è stata chiesta la vendita diretta da parte del giudice
rilevato che i creditori hanno chiesto di procedersi alla vendita

e circa la pubblicità, **in aggiunta** all'inserimento sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" (https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page) **attivo dal 17 luglio 2017**, hanno chiesto:

- ☐ di fare la pubblicità solo su siti internet gestiti direttamente dal creditore (con conseguente fondo spese di € 200,00)
- ☒ di fare la pubblicità solo su siti internet www.astegiudiziarie.it, e CAMBIO CASA.it e GENOVA OGGI NOTIZIE. IT , e sui siti gestiti dalla A Manzoni & C S.p.A., ossia www.immobiliare.it, www.entietribunali.it, www.genova.repubblica.it (con conseguente fondo spese di € 650,00)
- ☐ di fare la pubblicità oltre che su siti internet anche sul quotidiano il Secolo XIX (con conseguente fondo spese di € 1.900,00)
- ☐ di fare la pubblicità oltre che su siti internet anche sul quotidiano il La Repubblica (con conseguente fondo spese di € 1.200,00)
- ☐ di fare la pubblicità oltre che su siti internet anche sui quotidiani il Secolo XIX e La Repubblica (con conseguente fondo spese di € 2.500,00)
- ☐ di fare pubblicità porta a porta nel vicinato con comunicazione da mettere nella cassetta delle lettere a cura di astegiudiziarie.it (incremento del fondo spese di € 680,00)
- ☐ di fare, tenuto conto dell'elevato valore del bene messo in vendita, un video tour dell'immobile (incremento del fondo spese di € 1.000,00)

DELEGA

Al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis cpc per la durata di due anni e sei mesi
Avv. Laura Canepa

E gli assegna a titolo di fondo spese corrispondente alla sopra scelta effettuata a carico del creditore procedente

DISPONE

- che il primo tentativo di vendita venga fissato entro **mesi tre** dalla data odierna;
- 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 essendoci i presupposti di cui all'art. 503 c.p.c. si provveda alla sola vendita senza incanto;
- che il 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;
- in caso di più offerte, sia pari o superiori al prezzo base sia inferiori al prezzo base ma non oltre di un quarto, si terrà in ogni caso la gare fra tutti gli offerenti partendo dall'offerta più alta;
- che nel caso in cui il creditore onerato non provveda a versare al delegato il fondo spese, la pubblicità verrà effettuata in nome e per conto del delegato da parte di SOVEMO;

- che il prezzo di vendita è quello indicato in perizia e che nella pubblicità deve essere specificato che non saranno prese 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 su un conto corrente aperto **presso la banca:** _____
- 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 tenuti pure la gara tra gli offerenti e l'eventuale incanto;
- 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;
- predisponga progetto di distribuzione della somma ricavata **comunicando al perito l'avvenuta aggiudicazione ed il relativo prezzo**, affinché quest'ultimo possa avanzare istanza di liquidazione ai senti dell'art. 161 III co. disp. att. cpc;
- che si attenga alla nuova normativa di cui al D.L. 83 del 27/6/2015 e succ.mod.

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, fissando la data di vendita non oltre tre mesi 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 30 gg. dalla richiesta, nella misura ritenuta necessaria;

- 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 ULTERIORE ribasso del prezzo del 25%, fissando la data di vendita non oltre tre mesi 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 30 gg. dalla richiesta, nella misura ritenuta necessaria; dopo il quarto tentativo di vendita la riduzione del prezzo deve essere del 50% .

Nomina custode dell'immobile SOVEMO srl, con i seguenti compiti:

a) a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;
b) intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti;
c) 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;
d) curare le formalità di pubblicità come sopra disposte **anticipando** – in caso di mancato versamento del fondo spese da parte del creditore onerato – **i relativo costi, con diritto di ripetizione**;
e) fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico

f) redigere sintetico verbale della visita all'immobile che deve rimanere segretato presso il custode fino all'aggiudicazione e poi depositato insieme all'incartamento del decreto di trasferimento

g) provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione del bene ai sensi del nuovo testo dell'art. 560 c.p.c. con le seguenti modalità:

- 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;
- 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;
- l'intimazione al ritiro dei beni mobili rimasti nell'immobile liberato entro 30 giorni se l'esecutato non è presente deve avvenire con notifica tramite ufficiale giudiziario.

Manda alla Cancelleria di avvisare il delegato e il custode del conferimento del presente incarico.
Ordina che il procedente provveda a notificare il presente provvedimento ai creditori e non comparsi **di cui all'art.498 cpc,** entro gg 20 da oggi.

Genova, li, 15 NOV. 2017

Il Giudice dell'Esecuzione
Daniele Bianchi