N. 704/17 R.E.

TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII - Fallimenti e Esecuzioni

VERBALE DI UDIENZA

OGGI 17.04.2018 ALLE H. 9.00 INNANZI AL G.E. DOTT.SSA ZAMPIERI

SONO COMPARSI:

L'AVV. RATTO Alessandra SOST. AVV. SILVESTRI PER SIENA MORTGAGES 07-5 SPV

L'AVV. RATTO GIOVANNA PER — debitrice

L'AVV. ARCH. LUCIANA ZAURO PER esecutata CTU

L'AVV. _____ PER _____

L'AVV. _____ PER _____

L'AVV. _____ PER _____

L'AVV. _____ PER _____

L'AVV. _____ PER _____

L'AVV. _____ PER _____

L'AVV. _____ PER _____

L'AVV. RATTO GIOVANNA deduce come da foglio separato allegato al presente verbale.

RGE 704/17

Addì 17 aprile 2018 nanti il G.E. dr.ssa Zampieri compare per la debitrice, signora , l'avv. Giovanna Raffo la quale rileva ed eccepisce nuovamente la mancata notifica alla parte esecutata della ordinanza di cui all'art. 569 c.p.c.

In conformità a quanto consentito dal II comma dell'articolo citato, con specifico riferimento alle note critiche alla relazione tecnica depositate dalla creditrice procedente ed al successivo riscontro alle stesse depositato dalla c.t.u. incaricata, l'avv. Raffo osserva che la titolarità del diritto di abitazione in capo a e, diritto che risulta pacificamente trascritto in data anteriore al pignoramento, grava in capo ad un soggetto dichiarato fallito con sentenza del Tribunale di Genova n. 61 del 23/4/2015, mentre è attualmente esecutata la parte nuda proprietaria del bene ipotecato.

Il titolare del diritto di abitazione vanta un diritto soggettivo ad essere chiamato tempestivamente a partecipare alla espropriazione in qualità di parte assimilabile al creditore iscritto ex art. 498 c.p.c.

Egli infatti (e per esso, la curatela fallimentare, nell'ambito della procedura tutt'ora pendente) ben potrebbe far valere le proprie ragioni sul ricavato della vendita ex art. 2812, II comma, cod.civ., laddove residui una eventuale eccedenza attiva una volta soddisfatto il creditore ipotecario.

L'avv. Raffo chiede pertanto che sia disposta la notifica di tutti gli atti della procedura al titolare del diritto di abitazione; chiede da ultimo, in ogni caso, breve differimento della per valutare l'elaborazione di un adeguato piano di rientro, essendo state respinte ad oggi le plurime offerte formulate dalla debitrice alla creditrice procedente, non ultima la rinuncia alla eccezione di decadenza dal beneficio del termine previo versamento delle rate pregresse.

L'Avv Raffo rammostra avviso ex art 498 cpc regolarmente notificato in data 22.02.2018 a mezzo pec al Curatore del Fallimento.
Il titolare del diritto di abitazione risulta, pertanto, regolarmente avvisato.
L'Avv Raffo insiste come da verbale in data 20.03.18 affinchè non vengano considerati, nella determinazione del prezzo base, gli abbattimenti del 40% (per il diritto di abitazione) e del 12% (per i tempi di rilascio). Si oppone alla richiesta di rinvio ed insiste affinchè vengano delegate le operazioni di vendita.

R.E. 704/17

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE VII ESECUZIONI

ORDINANZA EX ARTT. 569 e 591 bis C.P.C.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. ZANPIERI 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", se sarà operativo al momento della vendita, hanno chiesto:

O-di fare la pubblicità solo su siti internet gestiti direttamente dal creditore (con conseguente fondo spese di € 200,00)

X-di fare la pubblicità solo su siti internet www.astegiudiziarie.it, ,CAMBIO CASA.it, 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 € 850,00)

O-di fare la pubblicità oltre che su siti internet anche sul quotidiano il Secolo XIX (con conseguente fondo spese di € 1.900,00)

O-di fare la pubblicità oltre che su siti internet anche sul quotidiano La Repubblica (con conseguente fondo spese di € 1.2000,00)

O-di fare la pubblicità oltre che su siti internet anche sui quotidiani il Secolo XIX e La Repubblica (con conseguente fondo spese di € 2.800,00)

Rilevato altresì che il creditore ha chiesto l'esecuzione delle seguenti forme di pubblicità aggiuntiva:

O-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)

O-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

DOTT. STEFANO GOTTA

Assegna al DELEGATO a titolo di **fondo spese** la somma di € 850,00 a carico del creditore procedente.

Ordina al custode in caso di mancato versamento del fondo spese entro 45 giorni di segnalare il mancato versamento al Giudice per ogni opportuno provvedimento.

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 essendoci i presupposti di cui all'art. 503 c.p.c. si provveda alla sola vendita senza incanto;

-che il prezzo di vendita è di Euro 187.000,00 e nella pubblicità deve essere specificato che non saranno considerate valide offerte inferiori di oltre un quarto a tale prezzo ; le offerte valide inferiori al prezzo saranno prese in considerazione solo se il delegato ritiene che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore;

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 gara fra tutti gli offerenti partendo dall'offerta più alta;

-che il delegato deve provvedere 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;**

-che il termine per il pagamento del residuo prezzo debba essere entro i 60 giorni dall'aggiudicazione;

-che solo per le vendite con prezzo base superiore ad Euro 500.000 possa essere previsto nel bando un pagamento rateale in due tranche del 50% del prezzo l'una, la prima a 60 giorni e la seconda a 120 giorni dall'aggiudicazione;

-che il ricavato della vendita venga versato su un **conto corrente** aperto presso la **banca** : UNIPOL 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 .

Ricorda al delegato che in base all'ordine di servizio del Presidente **deve segnalare al perito** l'avvenuta vendita ed il prezzo di aggiudicazione.

Dispone che il delegato in caso di 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 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 custode dell'immobile il DELEGATO / [redacted] con i seguenti compiti:

- a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;

- intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti;

- 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, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico

- 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

- 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;

--le notifiche di tutti gli atti ed 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;

- 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 ed il custode del conferimento del presente incarico.

Dispone che il predetto creditore provveda a notificare entro il 15.5.2018 il presente provvedimento ai creditori non comparsi di cui all'art.498 c.p.c.

Genova li 17.4.18
Il Giudice dell'esecuzione
Dott.

IL CANCELLIERE
Annamaria Togo

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE

Visto l' ordine di servizio n. 3/2018 in data 16/2/2018 del Presidente di Sezione

DISPONE

che la vendita sia effettuata secondo le modalità "*VENDITA SINCRONA MISTA*";

DELEGA

al professionista incaricato della vendita la scelta del *Gestore della Vendita Telematica* tra quelli accreditati ed abilitati in base alle norme vigenti.

Genova 17.4.18

Il Giudice dell' esecuzione

IL CANCELLIERE
Annamaria Togo