N. 185/2018 R.E.

TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII - Fallimenti e Esecuzioni

VERBALE DI UDIENZA

OGGI 21/11/2018 ALLE H. 10.30 INNANZI AL G.E. Dott. Bianchi

SONO COMPARSI:

L'AVV. Simone Poggi PER il procedente Condominio

L'AVV. Cannetti sost. Fernando PER Capital Mortgage intervenuto

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. Poggi CHIEDE DISPORSI LA VENDITA

L'AVV. Cannetti si associa.

IL G.E.

PROVVEDE COME DA ORDINANZA CHE VIENE ALLEGATA AL PRESENTE VERBALE

IL CANCELLIERE
Annamaria Togo

IL G.E.

R.G. N 189/18

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. (fondo spese di Euro 100,00 per ogni lotto) 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.pA., ossia www.immobiliare.it, www.entietribunali.it. www.genova.repubblica.it (con conseguente fondo spese di € 750,00)
- ☐ 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 epe per la durata di due anni e sei mesi

Avv. Visdomini Alessia

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

DISPONE

— che le vendite telematiche che entreranno a regime siano effettuate secondo la modalità sincrona mista, con gestore della vendita telematica che – in via sperimentale – verrà individuato direttamente dal professionista delegato tra i gestori inseriti nel Registro istituito a norma dell'art. 3 del D.M. 26.2.2015, n. 32, con il quale è stato approvato il "*Regolamento recante le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche nei casi previsti dal codice di procedura civile, ai sensi dell'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile*";
— 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 gara 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;**

Credem

— 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 atri delegati e la relazione semestrale anche per via telematica con firma digitale;

— che, nell'ipotesi di vendita a più lotti, il delegato cessi le operazioni di incanto, ai sensi degli artt. 504 c.p.c. e 163 disp. art. c.p.c, ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al GE; le spese legali della procedura saranno dal delegato valutate prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al D.M. 55/2014;

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

che il delegato, in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (che deve depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione), provveda a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene ove non già espletata; dopo aver calcolato gli importi dovuti alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario sul conto della procedura e quale parte sarà versata da questi direttamente al creditore fondiario (si precisa che raggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, nel termine imposto per il versamento del prezzo, la parte corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto indicato dall'art. 2855 ce. così come determinata dal delegato, il quale deve farsi consegnare dall'aggiudicatario l'originale della quietanza di pagamento);

— che il delegato 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. art, epe:

— **che il delegato quantifichi le spettanze e spese legali nel processo esecutivo (cioè per le attività e causali successive alla notifica dell'atto di precetto) calcolandoli secondo i parametri medi di riferimento. Detta quantificazione provvisoria sarà inserita nel piano di riparto che verrà depositato e - in assenza di osservazioni - verrà approvato in udienza dal G.E. con contestuale**

liquidazione definitiva delle spettanze e spese legali indicate nello stesso riparto;

— che si attenga alla nuova normativa di cui al D.L. 83 del 27/6/2015 e succ.mod.;

— che il delegato invii unitamente al progetto di distribuzione anche copia dell'estratto conto della banca ove è depositato il ricavo della vendita;

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;

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 epe,** entro gg 20 da oggi.

Genova, lì, 21/11/18

Il Giudice dell'Esecuzione
Daniele Bianchi

IL CANCELLIERE
Annamaria Togo