



Tribunale di Genova

TERZA SEZIONE

N. R.G. 3056/2022

Il Giudice,

rilevato che con la sentenza resa in data odierna è stato reso esecutivo ex art. 789 c.p.c. il progetto di divisione del compendio immobiliare oggetto di causa, ed è stata disposta la vendita del lotto n.4, composto dall'appartamento sito in Sestri Levante, viale G. Mazzini 322/5 e dal relativo sottotetto, pronuncia la seguente

ORDINANZA EX ART. 788 C.P.C.

rilevato che il bene non è comodamente divisibile e che nessuna delle parti ha formulato istanza di assegnazione,

DISPONE

la divisione del compendio immobiliare oggetto di causa e conseguentemente la vendita della piena proprietà dell'appartamento sito in Sestri Levante, viale G. Mazzini 322/5 e del relativo sottotetto, meglio descritti in atti.

DISPONE, 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, la pubblicità solo su siti internet www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it e cambiocasa.it

DELEGA

al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis cpc l'avv. Felici Sabrina con studio in Genova Via Giuseppe Casaregis 44/1A.

Assegna al DELEGATO, a titolo di fondo spese, la somma di € 1.000,00 a carico delle parti costituite in giudizio in solido.

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



DISPONE



Che le vendite vengano effettuate secondo la modalità della vendita sincrona mista, con gestore della vendita telematica che verrà individuato direttamente dal professionista delegato fra quelli inseriti nel registro istituito a norma dell'art. 3 del decreto ministeriale 26 febbraio 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 le modalità telematiche nei casi previsti dal codice di procedura civile, ai sensi dell'art. 161 ter delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile",



DISPONE



- che non essendovi i presupposti di cui all'art. 503 c.p.c. si provveda alla sola vendita senza incanto;
- che il prezzo base di vendita è di €. 702.800,00 e nella pubblicità deve essere specificato che non saranno considerate valide offerte inferiori di 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 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 sopra riportata; 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 versato entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione;
- che il ricavato della vendita venga versato su un conto corrente aperto presso una banca scelta del delegato;
- che il delegato stabilisca il luogo di presentazione delle offerte presso un suo recapito;
- 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.

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 alle parti costituite, senza ulteriore autorizzazione, integrazione del fondo spese, da versarsi nel termine di 45 gg. dalla richiesta, nella misura ritenuta necessaria;
- 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, con i seguenti compiti:

- segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione;
- 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.

Fissa in prosecuzione l'udienza del 11.12.2025 ore 1130 per la verifica dell'esito delle vendite avvisando le parti che nel caso in cui l'attività di delega risulti fruttuosamente completata in anticipo potranno depositare istanza di anticipazione dell'udienza o, viceversa, ove le operazioni siano ancora in corso, istanza di differimento della stessa.

Manda alla Cancelleria di comunicare la presente ordinanza alle parti e di avvisare il Delegato e custode del conferimento del presente incarico.

Genova, 28.5.2025

Il Giudice
Ada Lucca

Tutto quanto sopra visto e considerato, il sottoscritto professionista delegato alla vendita

INSTA

affinché l'Ill.mo Giudice, ad integrazione e/o modifica della delega alle operazioni di vendita già conferita,

Voglia autorizzare il Professionista Delegato:

- a redigere e pubblicare prossimo avviso di vendita recante indicazione:

- a) dei confini riferiti dal CTU con comunicazione del 21/07/2025, ossia *"A ovest Via Mazzini, A sud distacco verso condominio viale Mazzini 314, A est distacco verso altro condominio, A nord verso mapp 177, sub.8"*;
- b) con riguardo alla conformità urbanistico, edilizia e catastale, che l'immobile viene considerato REGOLARE. In particolare l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985, la costruzione è antecedente al 01/09/1967 e ha subito degli adattamenti per l'installazione di ascensore nel 1997, con pratica edilizia prot. 2849 e relativa autorizzazione n° 85/97. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sussiste vincolo ambientale per legge n° 1497 del 29.06.1939. Non sussistono certificato di agibilità, attestato di prestazione energetica e dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termico.
- c) del fatto che l'immobile viene venduto libero da persone e cose;
- d) delle spese di amministrazione scadute, attualmente pari a 336,32 Euro;
- e) della ricostruzione della provenienza dall'atto di divisione del 20/09/1941 a Rogito Notaio Vittorio Repetti di Sestri Levante, registrato il 7/10/1941 al n. 164 vol. 71, trascritto il 20/10/1941 Reg. Ord. 508/808, Reg. Part. 643/1722, Vol. note 533/122, Vol. Titoli 630/113, in virtù del quale la Sig.ra [REDACTED] ha acquisito la piena proprietà del lotto unico, trasmessa per via ereditaria alla figlia unica [REDACTED] per decesso della madre avvenuto il 24/12/1966, e giunta ai nipoti [REDACTED] e [REDACTED] per 1/3 ciascuno e [REDACTED] e [REDACTED] per 1/3 congiuntamente e,

), con accettazione tacita dell'eredità da parte di questi ultimi trascritta dal professionista delegato; il tutto riportato in avviso di vendita con oscuramento dei dati sensibili in conformità alla disciplina privacy, al solo scopo di poter poi richiamare i medesimi passaggi anche in sede di decreto di trasferimento;

- a ritrascrivere a spese e cura della Procedura la sentenza di divisione quale titolo attestante l'accettazione tacita dell'eredità da parte dei Signori

con specifica nel quadro D che si tratta di acquisto *iure transmissionis* valevole anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 479 c.c.;

- ad effettuare i prossimi esperimenti di vendita senza incanto di tipo sincrona mista con pubblicità sia telematica, da compiere almeno 45 giorni prima della vendita, su www.astegiudiziarie.it, sul sito ufficiale del Tribunale di Genova, su IMMOBILIARE.IT, su CASA.IT, su IDEALISTA.IT e su BAKECA.IT, oltreché su PVP, sia cartacea, da compiere almeno 30 giorni prima della vendita, mediante distribuzione di 200 VOLANTINI con missive in zona,

Si allegano in copia:



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con osservanza.
Genova, lì 18/08/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

il Professionista Delegato
Avv. Sabrina Felici

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





N. 3056/2022 R.G.



TRIBUNALE DI GENOVA



IL GIUDICE

Vista la relazione del professionista delegato alla vendita e condiviso quanto in essa
indicato



AUTORIZZA

Tutto quanto richiesto in istanza.



Genova li 04/09/2025



Il Giudice

Dott. Ada Lucca

