

ASTE GIUDIZIARIE®  
R.G.E. N. 9315/2018

**ATTORE/CREDITORE PROCEDENTE:**  
BRISCA SECURITISATION S.R.L.  
**CONVENUTI:**

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

## **TRIBUNALE DI GENOVA**

ASTE GIUDIZIARIE®

SETTIMA SEZIONE CIVILE

### **IL GIUDICE**

A scioglimento della riserva assunta all'udienza del 18/5/2020;  
nella causa civile al numero di ruolo di cui a margine, promossa

ASTE GIUDIZIARIE®

**DA**

ASTE GIUDIZIARIE®

**BRISCA SECURITISATION S.R.L.**

Avv. Fabrizio BORCHI

ASTE GIUDIZIARIE®

- creditore procedente in RGE 808/2016 e attore -

**CONTRO**

ASTE GIUDIZIARIE®

**debitore esecutato e convenuto**

**E NEI CONFRONTI**

IN PROPRIO

**comproprietaria non esecutata e intervenuta**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**E NEI CONFRONTI DI**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



## E NEI CONFRONTI DI

- creditori intervenuti in RGE 808/2016 e contumaci –

Ha pronunciato la seguente

## ORDINANZA

Vista la documentazione ipocatastale e la perizia di stima versata nella procedura esecutiva **RGE 808/2016**;

## CONSIDERATO

che non è stata contestata la sussistenza del diritto alla divisione;  
che la comproprietaria non eseguita Simona Debarbieri, che ha chiesto l'assegnazione della quota indivisa oggetto di pignoramento, non ha fino ad oggi versato il prezzo offerto corrispondente, entro il termine inizialmente fissato (con ordinanza a verbale dello scrivente, all'udienza del 9/4/2019) del 21/6/2019, successivamente più volte prorogato;  
che pertanto si deve procedere allo scioglimento della comunione;  
che la divisione riguarda gli immobili di cui *infra* in dispositivo, in unico lotto;  
che gli immobili di cui ai LOTTI 2, 3 e 4, alla luce della descrizione fornita dallo stimatore Elio PICASSO nella relazione peritale depositata nella procedura esecutiva **R.G.E. 808/2016**, risultano non comodamente divisibili in natura, in quanto lo smembramento dei lotti, la vendita in lotti separati o il frazionamento comporterebbe la diminuzione dell'appetibilità commerciale e la conseguente diminuzione del valore di mercato;

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

## P.Q.M.

1. **accertata** la sussistenza del diritto alla divisione;
2. **accertato** che il complesso immobiliare di cui *infra* risulta non comodamente divisibile;
3. conseguentemente dispone lo scioglimento la comunione tra, **avente ad oggetto il complesso immobiliare costituente unico lotto, COMPOSTO DAI BENI** meglio descritti nella relazione peritale (ivi descritti ai lotti 2, 3 e 4), a firma dell'estimatore Elio PICASSO, depositata nella procedura esecutiva R.G. 808/2016, mediante vendita e **distribuzione del ricavato** secondo le seguenti quote:

a. 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**, identificato nella perizia di stima sopra citata **IN UNICO LOTTO**:

- 1) *Piena Proprietà dell'appartamento sito in Comune di Arenzano (GE), Via del Roccolo civico n° 8 interno n° 23, ubicato al piano secondo del fabbricato di cui è parte, IDENTIFICATO AL NCEU al Foglio 25; Particella 1436 Sub 21 graffata alla Particella 1451; Categoria A/2; Classe 4; Consistenza vani 4,5; Superficie Catastale Totale mq. 87, escluse aree scoperte mq. 76; Rendita Euro 1.196,89;*
- 2) *Piena Proprietà del posto auto scoperto sito in Comune di Arenzano (GE), Via del Roccolo distinto con il n° 22 ubicato al piano strada, identificato al NCEU al Foglio 25; Particella 2917; Categoria C/6; Classe 1; Consistenza mq. 13; Superficie Catastale Totale mq. 13 – Rendita Euro 139,65;*
- 3) *Piena Proprietà del posto auto scoperto sito in Comune di Arenzano (GE), Via del Roccolo distinto con il n° 23 ubicato al piano strada identificato al NCEU al Foglio 25; Particella 2918; Categoria C/6; Classe 1; Consistenza mq. 13; Superficie Catastale Totale mq. 13 – Rendita Euro 139,65;*

**DELEGA ALLE OPERAZIONI DI VENDITA ED ALLE OPERAZIONI DI PUBBLICITA' SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE**

### IL PROFESSIONISTA

**Dott.ssa OLGA RUSSO**



**NOMINA/CONFERMA custode** l'Istituto Vendite Giudiziarie **So.Ve.Mo. s.r.l.;**

### **INDIVIDUA IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA**

Rimette la scelta al Delegato alla vendita

### **INDIVIDUA IL SEGUENTE ISTITUTO BANCARIO PER LE OPERAZIONI DELEGATE**

**DELEGA ALLE OPERAZIONI DI VENDITA ED ALLE OPERAZIONI DI PUBBLICITA' SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE**

**BANCA PASSADORE S.P.A., VIA VERNAZZA GENOVA**

Previa acquisizione di informazioni e ricezione di proposte pubblicitarie fornite dagli operatori del settore alla sezione, nel rispetto del principio di massima pubblicizzazione possibile, tenendo conto del contesto territoriale ove opera il Tribunale

**PONE IL FONDO SPESE COME *INFRA* DETERMINATO A CARICO DEL CREDITORE PROCEDENTE E, IN SOLIDO, A CARICO DEL CREDITORE FONDIARIO, SE INTERVENUTO**

### **DETERMINA LE SEGUENTI MODALITA' DI PUBBLICITA'**

**pubblicità obbligatoria** ex art. 490 c.p.c. c. 1:

inserimento sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" (€ 100,00 per lotto), almeno **sessanta (60) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte;

**pubblicità obbligatoria** ex art. 490 c.p.c. c. 2 con inserimento dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, completa di planimetrie e fotografie, sul sito astegiudiziarie.it (con contemporanea visualizzazione sul sito del Tribunale di Genova) ad € 80,00 + IVA, almeno **quarantacinque (45) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte

**pubblicità commerciale facoltativa** ex art. 490 c.p.c. c. 3:

**1) [ X ]** con inserimento dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, completa di planimetrie e fotografie sul sito Immobiliare.it e di un annuncio di vendita sui siti Casa.it, Idealista.it, Kijiji.it - Gruppo eBay al prezzo complessivo di € 90,00 più IVA (ogni tre lotti) almeno **quarantacinque (45) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte;



se scelta questa opzione fondo spese dovuto per tornata pubblicitaria pari ad € 250,00 (comprensiva di pubblicità obbligatoria lett. B) oltre ad € 100,00 per lotto per PVP

2) [ X ] porta a porta nel vicinato con comunicazione (200 missive, o più di 200 se il professionista, dopo l'assunzione dell'incarico, o il custode segnaleranno per iscritto l'opportunità di tale maggior numero al GIUDICE, che disporrà in conseguenza) da mettere nella cassetta delle lettere a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (al costo di € 0,55 a missiva più IVA), almeno **trenta (30) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte.

Se scelta questa opzione aggiungere ai fondi spese come sopra determinati € 110,00 + IVA ogni 200 missive.

Considerato che gli adempimenti pubblicitari obbligatori e facoltativi di cui all'art. 490 co. 2 e 3 c.p.c. devono essere del tutto completati 45 giorni prima della data ivi indicata, gli stessi adempimenti (ad eccezione della pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e di quanto eventualmente previsto al punto 7) dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato subito dopo aver avviato la pubblicità su PVP e comunque **almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., attenendosi alle istruzioni contenute nella presente delega nonché alle istruzioni generali approvate dalla Sezione Esecuzioni Immobiliari pubblicate sul sito internet del Tribunale, depositate in esemplare cartaceo consultabile in Cancelleria e comunicate agli ordini professionali.

Il delegato prenderà visione del fascicolo telematico.

Procederà con un controllo sulla regolarità processuale degli atti (avendo cura di verificare la corretta estensione del contraddittorio ai creditori iscritti e non intervenuti e ai comproprietari non intervenuti) e sulla perizia di stima depositata dall'esperto già nominato dal giudice (se ad esempio sono state indicate le corrette iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, se la divisione in lotti è opportuna in relazione allo stato dei luoghi, se sono stati apportati i corretti adeguamenti di stima).

Procederà, altresì, al controllo della regolarità e completezza della documentazione ipocatastale, della continuità delle trascrizioni e della provenienza del compendio pignorato.

Il Professionista delegato procederà a verificare la regolare costituzione del fondo spese come sopra determinato.

Il Professionista delegato, in caso di mancato versamento del fondo spese entro **20** giorni dall'emissione dell'ordinanza o, per le vendite successive, dalla richiesta di integrazione che egli verifichi necessaria per gli adempimenti pubblicitari, dovrà segnalare **SENZA INDUGIO** il mancato versamento al Giudice per ogni opportuno provvedimento. In tal caso il GIUDICE fisserà udienza per pronunciare, sentite le parti, l'estinzione della procedura, per avere il creditore omesso il compimento degli atti di impulso necessari all'espletamento degli atti esecutivi.

Il Professionista depositerà **relazione preliminare, relazioni periodiche e relazione finale**, dando conto delle suddette attività secondo il modello tipo adottato dalla sezione, **secondo la tempistica ed in conformità a quanto previsto dall'art. 16 bis,**



comma 9 septies, **D.L. 18 ottobre 2012, n. 179** convertito con modificazioni dalla L. 17 dicembre 2012, n. 221.

Salvo diversa determinazione del Giudice, individuerà il valore dell'immobile pignorato utilizzando la perizia (valore di stima al netto delle riduzioni operate dallo stimatore). Il professionista delegato redigerà un unico atto (avviso di vendita ex art. 570 c.p.c. secondo il modello tipo adottato dalla sezione e, per la parte riguardante la modalità telematica, apporterà le modifiche secondo il gestore della vendita telematica che sarà stato scelto) nel quale fornirà, del compendio pignorato, sia una descrizione sommaria di tipo commerciale sia una descrizione catastale; riporterà le indicazioni previste dall'art. 173-quater disp. att. c.p.c., e porrà in vendita i beni con le modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA, ovvero sia con modalità telematica che con modalità cartacea.

A) il delegato:

1. verificherà se la vendita è stata disposta in uno o più lotti ed il prezzo a base d'asta degli stessi;
2. stabilirà il termine non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascun lotto e, comunque, avendo cura di espletare 2/3 esperimenti di vendita all'anno;
3. stabilirà il giorno, successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, per la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
4. stabilirà per chi usufruirà della modalità di presentazione cartacea: il luogo di presentazione delle offerte (che dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.) presso un suo recapito, indicando che la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) dovrà essere versata mediante assegno circolare o vaglia postale inserito nella busta chiusa contenente l'offerta; per chi usufruirà della modalità di presentazione telematica: il giorno e l'ora finale del deposito della stessa esclusivamente in via telematica, previa registrazione, all'interno del portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, secondo le modalità meglio precisate nell'avviso di vendita anche per quanto riguarda la cauzione; per entrambe le tipologie di vendita le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le ore 12.00 del giorno non festivo antecedente a quello fissato per la vendita;
5. stabilirà il modo ed indicherà in 120 giorni non prorogabili, ma soggetti a sospensione feriale dal 1 al 31 agosto, il termine per il versamento del prezzo da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura da aprire a cura del delegato presso la banca sopra indicata; nei casi in cui il GE ha disposto l'applicazione dell'art. 41 T.U.B. il delegato, raccordandosi con il creditore fondiario, indicherà nell'avviso di vendita quale percentuale di saldo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale percentuale dovrà essere versata sul conto della procedura. Qualora il fondiario non indichi per tempo ove versare le somme tale indicazione non verrà fatta in sede di avviso di vendita ma post aggiudicazione ed in pendenza di saldo prezzo.
6. redigerà un avviso di vendita contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico e provvederà ad effettuare la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e con le modalità sotto precisate;
7. effettuerà la pubblicità nei termini e modi sopra indicati controllando l'oscuramento del nome del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di

quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008.

Il delegato dovrà specificare, nell'avviso di vendita:

- i. che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e ss c.p.c. devono essere compiute in cancelleria, o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il recapito dallo stesso fornito;
- ii. che sono a carico della parte aggiudicataria le tasse ed imposte di vendita, il cui importo dovrà essere determinato a cura del delegato e versato dall'aggiudicatario unitamente al saldo del prezzo;
- iii. il nominativo del custode, nominato dal giudice con separato provvedimento, e il recapito dello stesso nonché il numero di telefono;

B) esaminerà le offerte nel giorno indicato al precedente punto 3), procedendo secondo le seguenti direttive:

- saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto 2); le offerte inferiori di oltre un quarto al valore dell'immobile come sopra determinato; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto 4);
- PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA: - se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile come precedentemente stabilito la stessa è senz'altro accolta; - se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito in misura non superiore ad un quarto, l'offerta è accolta salvo che il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita; sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione;
- PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: - sempre e comunque il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; il delegato aggiudicherà il bene al maggior offerente salvo che tutte le offerte presentate siano inferiori al prezzo stabilito, purché in misura non superiore ad un quarto e il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita; sempre che non sono state presentate istanze di assegnazione.
- PER IL CASO IN CUI LA GARA NON ABBI A LUOGO: - se almeno un'offerta è uguale o superiore al prezzo determinato nell'avviso di vendita, il delegato aggiudicherà il bene al maggior offerente; - se tutte le offerte presentate fossero inferiori fino ad un quarto del prezzo come determinato nell'avviso di vendita il delegato aggiudicherà al miglior offerente (tenendo conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni presentate, delle modalità e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile), salvo che il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione; - se tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, fossero di uguale valore il delegato aggiudicherà il bene all'offerta presentata per prima;
- redigerà il verbale relativo alle suddette operazioni;

C) in tutti i casi di asta deserta, e per il caso di mancanza di provvedimenti di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., provvederà a fissare le date delle ulteriori vendite avanti a se, entro 120 giorni dalla data dell'infruttuoso esperimento di vendita, con abbassamento del prezzo di 1/4 secondo le modalità di cui sopra.

D) Relazionerà, con atto telematico da inviarsi ogni sei mesi (secondo il modello adottato dall'ufficio) a decorrere dalla scadenza della relazione preliminare, sulle attività effettivamente compiute (numeri di esperimenti, valori di asta, ragioni della mancata vendita, sui costi maturati e previa acquisizione di relazione del custode, sulle condizioni del bene ed ogni altra indicazione ritenuta utile); per il caso di 3a asta deserta rimetterà gli atti al GE per le valutazioni di competenza; rimetterà gli atti al GE, anche per le valutazioni di cui all'art. 164-bis disp. Att. C.p.c., comunque, qualora il bene dovesse essere posto in vendita ad un prezzo inferiore all'80% del prezzo di stima e, comunque, inferiore ad € 10.000,00;

D.1) il delegato relazionerà sempre e comunque al GE ogni qualvolta le situazioni del caso concreto evidenzino un'ipotesi di attivazione del procedimento di antieconomicità (immobili abusivi ecc).

E) il delegato provvederà ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.

F) il delegato richiederà all'aggiudicatario unitamente al versamento del saldo prezzo, il versamento di una somma pari al 15% del prezzo offerto necessario per il pagamento delle imposte e spese di trasferimento (provvedendo tempestivamente a restituire l'eccedenza all'acquirente, salvo specifica istanza, da autorizzare da parte del GE, in cui venga documentata l'irragionevolezza della quantificazione del fondo spese richiesto e si chieda il versamento di una somma minore: ad esempio acquisto prima casa per immobili di grande valore);

F1) il delegato provvederà a predisporre il decreto di trasferimento, senza indugio e comunque entro 20 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure a dare tempestivo avviso al giudice del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;

G) predisposta la bozza di decreto il delegato depositerà la stessa SOLO in formato telematico presso la cancelleria del GIUDICE, per la sua sottoscrizione, avendo cura di aver depositato in via telematica l'avviso di vendita, il verbale delle relative operazioni, la prova della pubblicità effettuata e del saldo prezzo, unitamente alle copi solo digitali delle visure catastali ventennali e delle ispezioni ipotecarie sull'immobile aggiudicato aggiornate, secondo le istruzioni approvate dalla sezione;

H) entro 30 giorni dalla sottoscrizione del decreto da parte del Giudice, il delegato eseguirà le formalità di cui all'art. 591-bis comma 2 n. 11 c.p.c. **Il Giudice, subito dopo la liquidazione del compenso spettante al professionista delegato, fisserà l'udienza per l'approvazione del PROGETTO DIVISIONALE ed i termini per il deposito del progetto;**

I) il delegato provvederà a richiedere le cancellazioni delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico del precedente) nonché la registrazione, trascrizione e voltura nel termine previsto dalla legge;

J) spetta al delegato la richiesta alla cancelleria della copia del decreto di trasferimento registrato da inviare all'aggiudicatario.

I termini assegnati al professionista sono sospesi per il periodo 1/31 agosto.

Viene costituito il **fondo spese pubblicità** come sopra determinato.

Il delegato, nella prima relazione, darà atto del versamento del fondo spese.

**Il PROFESSIONISTA DELEGATO, in caso di mancato versamento del fondo spese entro 20 giorni dall'emissione dell'ordinanza o, per le vendite successive, dalla**

richiesta di integrazione che egli verifichi necessaria per gli adempimenti pubblicitari, dovrà segnalare SENZA INDUGIO il mancato versamento al Giudice per ogni opportuno provvedimento. In tal caso il GIUDICE fisserà udienza per pronunciare, sentite le parti, l'estinzione della procedura, per avere il creditore omesso il compimento degli atti di impulso necessari all'espletamento degli atti esecutivi.

Le spese di pubblicità saranno a carico del creditore procedente, in solido con il creditore ipotecario di primo grado, se diverso.

A cura del delegato la presente ordinanza dovrà essere notificata (anche a mezzo pec) ai creditori iscritti non comparsi all'udienza.

#### FISSA

l'udienza del 12/2/2021 ore 10.35 per verificare l'andamento delle vendite delegate.

**Manda alla Cancelleria di avvisare il delegato ed il custode del conferimento del presente incarico.**

**Parte attrice dovrà notificare la presente ordinanza ai creditori di cui all'art. 1113 c.c. o di cui all'art. 498 c.p.c., se non già costituiti, nonché alla parte esecutata e ai condividenti, se non già costituiti, entro 20 giorni dalla comunicazione, nei propri confronti, della presente ordinanza.**

Genova, 21/5/2020

IL GIUDICE  
Dott. Rosario Ammendolia