



**TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO**

Il Giudice dott.ssa Lucia Rocchi;

VISTA la rinuncia all'incarico depositata in data 31/10/2023 dal Notaio Alessandro Mori delegato alle vendite;

RICHIAMATA l'ordinanza emessa in data 3/2/2023 di delega delle operazioni di vendita dell'immobile oggetto di divisione – con la quale è stato disposto che il delegato proceda alla pubblicazione di plurimi avvisi di vendita con riduzione del prezzo del 25% e così via fino all'aggiudicazione del bene ovvero al raggiungimento di  $\frac{1}{4}$  del valore di stima, rimettendo solo all'esito gli atti al GI (invitando il delegato, considerata la risalente iscrizione a ruolo del fascicolo, a procedere con la massima sollecitudine ed in tempi il più possibili brevi all'espletamento della delega);

RILEVATO che dalla relazione depositata in data 7/6/2023 risulta che il notaio delegato abbia esperito due tentativi di vendita e fissato un terzo tentativo alla data del 28 settembre 2023;

RILEVATO che unitamente all'atto di rinuncia il notaio delegato non ha provveduto al deposito di necessaria relazione conclusiva che dia conto di tutta l'attività svolta ed in particolare dell'esito dell'esperimento di vendita dallo stesso fissato per il 28/9/2023;

RILEVATO, in ogni caso, che il prezzo dei beni non risulta ancora sceso al di sotto di  $\frac{1}{4}$  del valore di stima, sicchè è necessaria la nomina di un nuovo professionista delegato per la sollecita prosecuzione delle operazioni di vendita, secondo le modalità di cui alla citata ordinanza del 3/2/2023;

**P.Q.M.**



DISPONE che il professionista delegato Notaio Alessandro Mori – il quale ha comunicato rinuncia all'incarico in data 31/10/2023 - provveda a depositare nel termine di giorni 15 dalla comunicazione del presente provvedimento relazione conclusiva completa e dettagliata s tutta l'attività svolta e sull'esito dell'esperimento di vendita dallo stesso fissato per il 28/9/2023;

NOMINA quale nuovo delegato l'Avv. Emanuele Intorbida per il sollecito completamento delle attività indicate nell'ordinanza in data 3/2/2023 – da intendersi ivi integralmente richiamata;

DISPONE che - in attuazione della predetta ordinanza - il delegato proceda alla pubblicazione di ulteriori avvisi di vendita con riduzione del prezzo del 25% e così via fino all'aggiudicazione del bene ovvero al raggiungimento di  $\frac{1}{4}$  del valore di stima – rimettendo solo all'esito gli atti al G.I.;

INVITA il delegato nominato in sostituzione, considerata la risalente iscrizione a ruolo del fascicolo, a procedere con sollecitudine al completamento della delega;

REVOCA l'udienza fissata in data 9/11/2023;

FISSA per la verifica della delega l'udienza del 11/1/2024 ore 10.20 per la verifica della regolare prosecuzione delle vendite.

Si comunichi con urgenza alle parti, al Notaio Alessandro Mori ed al delegato nominato in sostituzione.

Fermo 3/11/2023

Il Giudice

*Dott.ssa Lucia Rocchi*

C.  
03/11/23  
Lw





TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Il Giudice dott.ssa Lucia Rocchi,  
a scioglimento della riserva assunta all'odierna udienza;  
VISTA la relazione del delegato depositata in data 24/1/2023 con la quale il professionista ha dato atto che provvederà alla fissazione di nuova asta;

P.Q.M.

DISPONE che il professionista delegato proceda ad ulteriori tentativi di vendita ponendo come prezzo base quello del precedente avviso ribassato del 25%;

INVITA il delegato, considerata la risalente iscrizione a ruolo del fascicolo, a procedere con la massima sollecitudine ed in tempi il più possibili brevi all'espletamento della delega.

RINVIA in ogni caso per la verifica della regolare prosecuzione delle vendite all'udienza del 8/6/2023 ore 10:40.

CONFERMA l'ordinanza di delega emessa in data 17/9/2022 ad eccezione dell' "Allegato A - contenuto della delega al professionista" che viene così sostituito;

**Allegato A) Contenuto della delega al professionista**

La delega al professionista che provveda

- a) ad estrarre copia dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa dell'immobile - nella quale non siano indicate le generalità del debitore - contenute nel fascicolo della procedura esecutiva;
- b) a formare l'avviso di vendita secondo i termini e le modalità indicate nella presente ordinanza; **nell'avviso di vendita il delegato dovrà inserire l'avvertimento che l'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, faccia istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo, con onere del delegato di presentazione della trasmissione al G.E. della suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento**
- c) a fissare per la presentazione delle offerte di acquisto un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza di vendita, secondo le modalità in essa contenute;
- d) a depositare ogni avviso di vendita che sia stato pubblicato;
- e) a redigere il verbale relativo alle operazioni di vendita con i contenuti e le modalità previste dall'art. 591 - bis, commi 4 e 5 c.p.c., depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione;
- f) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale incumbente, di ulteriore delega o autorizzazione da parte del G.E.);
- g) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. 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 di esecuzione, riferendone immediatamente al G.E.; le spese legali dei creditori saranno quantificate dal



GE tenendo conto, per i compensi, dei valori medi di riferimento di cui al D.M. n. 55/2014 avuto riguardo al prezzo di aggiudicazione;

h) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

**i) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, il professionista provvederà:**

**-a pubblicare un nuovo avviso di vendita entro il termine di 45 giorni dalla vendita andata deserta, fissando un termine tra i 45 e i 90 giorni dalla pubblicazione dell'avviso di vendita, per la presentazione delle offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, l'udienza prevista per gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.;**

- ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della sua estesa delega;

- a determinare il prezzo-base in misura inferiore di un quarto, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto. Riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;

**- in caso di esito negativo del secondo esperimento di vendita, procederà con la medesima tempistica appena esposta e, pertanto, a fissare un nuovo esperimento provvederà a pubblicare un nuovo avviso di vendita entro il termine di 45 giorni dalla vendita andata deserta, fissando un termine tra i 45 e i 90 giorni dalla pubblicazione dell'avviso di vendita, per la presentazione delle offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, l'udienza prevista per gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.; con riduzione del prezzo per un ulteriore 25% e così via fino all'aggiudicazione del bene ovvero al raggiungimento di  $\frac{1}{4}$  del valore di stima;**

**- in tale ultimo caso – ovvero allorchè il prezzo da porre a base d'asta risulti al di sotto di  $\frac{1}{4}$  del valore di stima – il delegato non provvederà a pubblicare nuovo avviso di vendita ma rimetterà gli atti al giudice** per i provvedimenti susseguenti, depositando nel fascicolo telematico una relazione su tutta l'attività compiuta, illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; in ogni caso il delegato dovrà depositare una dettagliata relazione sull'attività svolta ogni sei mesi dal conferimento dell'incarico; il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato; il mancato reiterato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

- a segnalare entro il giorno successivo all'udienza di vendita andata deserta, l'intervenuto esaurimento del fondo spese, depositando un'analitica relazione sulle somme impiegate, al fine di consentire al giudice dell'esecuzione l'adozione dei provvedimenti necessari alla continuazione delle attività di vendita.

**l) a comunicare tempestivamente l'avvenuta vendita dell'immobile e l'avvenuto pagamento del saldo-prezzo da depositare in apposito libretto intestato alla procedura depositando tutta la documentazione e la minuta del decreto di trasferimento che verrà successivamente emesso dal giudice,**

m) accertare, se previsto dalla legge, l'esistenza e la validità del certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 della Legge n. 47/1985 che dovrà essere allegato al decreto di trasferimento;

n) verificare la correttezza del decreto di trasferimento, la cui bozza dovrà essere redatta dal delegato e depositata nel fascicolo telematico con allegati l'attestato di prestazione energetica dell'immobile, la prova dell'avvenuto saldo prezzo e l'eventuale richiesta di emissione dell'ordine di liberazione di cui al punto b). Il delegato provvederà altresì, successivamente, alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

o) a richiedere all'aggiudicatario le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, delle spese per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento, per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, le quali sono poste a carico dell'aggiudicatario medesimo;



**p) a redigere il progetto di divisione delle somme ricavate dalla vendita del compendio in misura proporzionale alla quota spettante a ciascun comproprietario ed a notificare detto progetto personalmente a tutti i comproprietari,**

**q) successivamente alla predisposizione del progetto di riparto e relativa notifica ai comproprietari, a rimettere gli atti al giudice al fine della fissazione di un'udienza ex art. 789 c.p.c. depositando una relazione sulle attività compiute a cui dovranno essere allegati anche gli avvisi di vendita, il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti;**

**Il Giudice dell'Esecuzione  
Dott.ssa**

**Segue: allegati.**

**Allegato A): informazioni per l'aggiudicatario da inserire nell'avviso di vendita (senza incanto) [L'aggiudicatario nel termine di gg. 120 dalla vendita, se questa sarà divenuta definitiva, dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione, dedotta la sola cauzione già prestata, sul libretto intestato al nome del debitore esecutato o del professionista e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, acceso presso la Banca \_\_\_\_\_] \*.**

Sono a carico dell'aggiudicatario altresì tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione.

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno corrisposte dall'interessato, somme che saranno recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art.2770 cod. civ. con precedenza ex art 2777, cod. civ., anche sui crediti ipotecari.

A norma dell'art. art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

\* Nel caso di credito fondiario il periodo tra parentesi quadre va sostituito come segue.

A) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al R.D. 16/7/1905 n. 646 con i seguenti periodi:

“Ai sensi dell'art. 55 R.D. 16/7/1905 n. 646 l'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà pagare direttamente al \_\_\_\_\_, nei trenta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto dei quali vi sarà costretto con i mezzi consentiti dalla legge e con rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza soddisfatto l'Istituto sarà versata entro trenta giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, sul

libretto bancario intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Ai sensi dell'art. 61 del citato decreto ogni aggiudicatario, potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purché il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 3/5 del relativo prezzo di base. Ove l'acquirente non eserciti questa facoltà dovrà uniformarsi al disposto dell'art.55 del ripetuto D.L. e saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al predetto articolo”.

B) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al D.Lgs. 385/93 con i seguenti periodi:

Ai sensi del 4° comma dell'art. 41 D.Lgs. 385/93, l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5° dello stesso articolo, dovrà versare direttamente al CREDITORE FONDIARIO nei sessanta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo corrispondente al

complessivo credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con conseguente rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza, soddisfatto l'Istituto, sarà versata entro 120 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario, intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Ai sensi del co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese”.

Si comunichi con urgenza alle parti ed al delegato.

Fermo 3/2/2023

Il Giudice  
*Dott.ssa Lucia Rocchi*

