



**TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO**

Il Giudice dott.ssa Lucia Rocchi,  
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 25/05/2023;

RILEVATO che in data 22/02/2023 è stato assegnato termine alle parti ex art. 567 c.p.c. per il deposito di certificazione notarile aggiornata attestante il ripristino della continuità delle trascrizioni su tutti i beni oggetto di causa;

RILEVATO che nel termine assegnato le parti hanno provveduto al deposito di documentazione integrativa con esclusivo riferimento ai beni indicati in perizia come lotto 1;

RITENUTO che la mancata produzione, nel termine assegnato dal giudice, di documentazione attestante il ripristino della continuità delle trascrizioni con riguardo agli immobili di cui al lotto 2, ne impedisce la vendita (cfr. Cass. 15597/2019);

RILEVATO altresì che all'udienza del 25/05/2023 le parti hanno chiesto procedersi alla vendita dei soli beni di cui al lotto 1, avendo manifestato un difetto di interesse alla vendita degli ulteriori beni di cui al lotto 2;

RITENUTO altresì che le difformità urbanistiche evidenziate dal CTU relativamente ai beni di cui al lotto 1 non ostano alla vendita - richiamata Cass. 25021/2019 secondo cui *"In forza delle disposizioni eccettuative di cui all'art. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 2001 e all'art. 40, commi 5 e 6, della legge n. 47 del 1985, lo scioglimento della comunione (ordinaria o ereditaria) relativa ad un edificio abusivo che si renda necessario nell'ambito dell'espropriazione di beni indivisi (divisione cd. "endoesecutiva") o nell'ambito del fallimento (ora, liquidazione giudiziale) e delle altre procedure concorsuali (divisione cd. "endoconcorsuale") è sottratto alla comminatoria di nullità prevista, per gli atti di scioglimento della comunione aventi ad oggetto edifici abusivi, dall'art. 46, comma 1, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dall'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47"*;

RITENUTO pertanto che - in considerazione della non comoda divisibilità dei beni di cui al lotto n. 1 rilevata dal CTU - debba procedersi allo scioglimento della comunione immobiliare degli stessi mediante vendita all'incanto;

**P.Q.M.**

DISPONE la vendita dei beni di cui al lotto n. 1, nella consistenza indicata nella perizia redatta dal perito estimatore Geom. Gianluca Marcotulli che deve intendersi qui interamente richiamata e trascritta; i beni sono meglio descritti nella relazione di stima peritale, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, alle seguenti condizioni:



## LOTTO 1:

Porzione di fabbricato distinto al NCEU del Comune di Campofilone al foglio 9 part. 365 sub 3, oltre terreni distinti al NCT del Comune di Campofilone al foglio 9 particelle 177, 197, 807, 207, 368, 10, 362, 363;

Prezzo base: € 173.643,50

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

## DELEGA

per il compimento delle operazioni relative alla vendita ed alla predisposizione del progetto divisionale l'Avv. Sabina Sagripanti;

## DISPONE

Che il delegato provveda in via preliminare:

a) ad effettuare un controllo della proprietà dei singoli beni in divisione, sulla base della relazione di CTU in atti e della documentazione ipocatastale che - ove ritenuto necessario - verrà acquisita a spese delle parti secondo le indicazioni del notaio delegato. Ove il bene risulti di proprietà solo o anche di terzi, il notaio ne informerà questo Giudice, rimettendogli senza indugio gli atti; analogamente nel caso in cui risultino creditori iscritti (ulteriori a quelli individuati dal CTU), creditori oppositori o acquirenti di diritti sugli immobili, ai sensi dell'art. 1113 c.c.;

b) ad acquisire dalle parti le notizie ed i documenti di cui agli artt. 17 e 40 della legge n. 47/1985: nel caso di insufficienza di tali notizie e documenti, tale da determinare le nullità di cui all'art. 17, primo comma ovvero 40 secondo comma, L. n. 47/1985, il notaio ne informerà questo Giudice, rimettendogli senza indugio gli atti;

## DIPONE ALTRESI'

Che il delegato potrà effettuare, dopo il primo esperimento di vendita (senza incanto) al prezzo indicato, un abbattimento fino ad un quarto del prezzo base d'asta al fine di esperire una nuova vendita (sempre senza incanto);

**laddove all'esito, le gare andassero deserte, il professionista procederà a fissare ulteriori nuovi esperimenti di vendita con riduzione del prezzo per un ulteriore 25% fino all'aggiudicazione del bene ovvero al raggiungimento di  $\frac{1}{4}$  del valore di stima; in tale ultimo caso - ovvero allorché 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;**

l'anticipazione di tutte le spese occorrenti è a carico del professionista delegato che riceverà a tal fine un fondo spese posto a carico delle parti solidalmente;  
in caso di mancato versamento il professionista ne notizierà immediatamente il giudice;

## DETERMINA





in € 2.000,00 l'ammontare che le parti sono tenute ad anticipare solidalmente al professionista a titolo di fondo spese non soggetto a fatturazione, necessario per l'espletamento delle attività delegate entro il termine di giorni 30 dalla richiesta da parte del delegato per il relativo versamento;

#### AUTORIZZA

il professionista delegato a richiedere alle parti, con le modalità suindicate, ulteriori integrazioni del fondo spese ove si rendano necessari a seguito dell'esito negativo dei precedenti esperimenti;

#### ASSEGNA ALTRESI'

Al delegato acconto sull'onorario di euro 600 ponendolo a carico solidale di tutte le parti;

#### NOMINA

quale gestore delle vendite telematiche la società astalegale.net s.p.a.

#### DISPONE

che l'avviso di vendita venga pubblicato:

- **sul Portale delle Vendite Pubbliche**
- **sul sito del Tribunale di Fermo**
- **sul sito internet www.astalegale.net**

tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 gg liberi.

#### Condizioni della vendita

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);

la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);

la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

b) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

c) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della





procedura e a cura dalla società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

### **Predisposizione ed invio dell'offerta**

#### **Ai fini della partecipazione alla gara, con modalità tradizionali:**

(1) le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara; su ciascuna busta la parte ricevente dovrà specificare l'orario dell'avvenuto deposito;

(2) sulla busta contenente l'offerta d'acquisto dovrà essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta - che può essere anche persona diversa dall'offerente, il numero della procedura, il nome del G.E. e del professionista delegato, la data della vendita e, a cura del soggetto ricevente, l'ora del deposito;

(3) l'offerta, che dovrà essere presentata in bollo, dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita I.V.A.; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.); l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Fermo ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$ ;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo della cauzione prestata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati:

- un assegno circolare non trasferibile intestato alla presente procedura esecutiva per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- qualora l'offerta venga presentata da una persona fisica, la fotocopia della carta di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare;

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

#### **Con modalità telematica:**

gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale prescelto e comunicato nell'avviso di vendita (seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale), a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta d'asta;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore indicato nella scheda di vendita del bene che dovrà essere stato effettuato entro 5 giorni anteriori alla data fissata per la vendita;
3. Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche;
4. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;





5. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

6. In caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);

7. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

8. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;

9. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel sito del soggetto prescelto per pubblicità e vendita. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

### **Versamento della cauzione**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione deve avvenire, a pena di inammissibilità.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1000.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante email e sms.





Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Il Professionista Delegato comunicherà mediante email e sms la chiusura della gara telematica.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero da atto che l'asta è andata deserta.

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà, entro 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione).

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

Il giudice

*Dott.ssa Lucia Rocchi*

#### **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 incombente, 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 incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.;**

- ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su 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 incombenti 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 Lucia Rocchi**

**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”.

RINVIA per la verifica delle operazioni delegate all'udienza del 29/2/2024 ore 9:00.

Si comunichi alle parti ed al delegato.

Fermo, 1/6/2023

Il Giudice  
*Dott.ssa Lucia Rocchi*

