



**Tribunale Ordinario di Urbino**

Il Giudice dell'esecuzione, dott. Francesco Paolo Grippa,  
provvedendo sull'istanza depositata in data 6 dicembre 2024 da I.v.g., che ha rappresentato che l'immobile oggetto di vendita presenta problematiche strutturali causate da cedimenti di fondazione delle murature portanti, come manifestato anche dalle crepe nella muratura;  
ritenuto necessario che l'esperto stimatore, previo sopralluogo, verifichi le condizioni dell'immobile, anche al fine di valutare se occorre realizzare lavori al fine di salvaguardare l'esistenza materiale e giuridica dell'immobile;  
considerato infatti che la Cassazione (nonché della giurisprudenza di merito: *ex multis*, sentenza del Tribunale di Napoli del 5 marzo 2021) ha affermato a tal proposito che *“rientrano tra le spese da anticiparsi dal creditore procedente ex art. 8 d.p.r. n. 115 del 2002 non solo le spese giudiziarie vere e proprie, ma anche quelle spese, anch'esse immanenti alla realizzazione dello scopo proprio dell'espropriazione forzata, in quanto intese ad evitarne la chiusura anticipata, quali le spese necessarie al mantenimento in esistenza del bene pignorato, come quelle che attengono alla sua struttura o sono intese ad evitarne il crollo o, in genere, il perimento (...) restano, invece, escluse dalle spese "necessarie", da onorarsi in via di anticipazione dal creditore procedente ai sensi della norma cit., quelle spese che non abbiano un'immediata funzione conservativa della stessa integrità del bene pignorato e, quindi, le spese dirette alla manutenzione ordinaria o straordinaria dell'immobile”* (Cass. 12877/2016);  
ritenuto inoltre che l'esame dello stato dei luoghi è necessario affinché il professionista delegato dia notizia delle condizioni dell'immobile in sede di vendita;  
considerato opportuno dunque concedere un termine all'esperto stimatore affinché depositi una relazione su quanto sopra menzionato;  
vista inoltre la necessità di sospendere le operazioni di vendita, in attesa che l'esperto stimatore chiarisca qual è lo stato dei luoghi;

constatato che il professionista delegato, Dott. Gabriele Fraboni, non ha fornito alcun aggiornamento a seguito del decreto del 4 agosto 2024;  
rilevato inoltre che l'ultima vendita è stata fissata quasi un anno fa;  
ritenuto che il comportamento tenuto dal Dott. Fraboni ha causato un ritardo nella procedura, tale da giustificare la revoca dall'incarico e la nomina di un nuovo professionista delegato;

**P.Q.M.**

Sospende le operazioni di vendita;  
assegna all'esperto stimatore termine sino a 15 giorni prima della prossima udienza per relazionare in merito ai punti sopra indicati;  
revoca il Dott. Gabriele Fraboni dall'incarico conferitogli e nomina, in sua sostituzione, il Dott. Salvatore Di Letizia;  
fissa per il prosieguo l'udienza del 18 febbraio 2025, ore 11.15.

Urbino, 12/12/2024

Il Giudice dell'esecuzione  
dott. Francesco Paolo Grippa