



## Tribunale Ordinario di Fermo

Affari Civili Contenziosi

### IL GIUDICE

A scioglimento della riserva assunta all'udienza del 18/11/2021;

LETTI gli atti e i documenti di causa;

RILEVATO che all'udienza citata non sono sorte – tra i comproprietari – controversie sulla necessità della vendita del bene oggetto di comunione;

RITENUTO, invero, che la parte attrice, anche se solo in via subordinata, si è associata alla richiesta di vendita del bene;

CONSIDERATO, quanto alla richiesta di fissazione dell'udienza di precisazione delle conclusioni svolta dalla difesa di ██████████, che la stessa si fonda sul dedotto difetto di legittimazione passiva per essere la parte mera usufruttuaria del compendio immobiliare oggetto di controversia;

CONSIDERATO, peraltro, che a norma dell'art. 1113, comma 3, c.c., *“devono essere chiamati a intervenire, perché la divisione abbia effetto nei loro confronti, i creditori iscritti e coloro che hanno acquistato diritti sull'immobile in virtù di atti soggetti a trascrizione e trascritti prima della trascrizione dell'atto di divisione o della trascrizione della domanda di divisione giudiziale”*. La suddetta norma richiede, dunque, che siano chiamati ad intervenire alla divisione creditori e aventi causa da un partecipante;

RITENUTO, peraltro, che concordemente a quanto sostenuto dalla giurisprudenza di legittimità, *“Qualora con la domanda di divisione si chieda lo scioglimento della comunione non ereditaria avente ad oggetto la contitolarità della nuda proprietà, l'usufruttuario "pro quota" dell'immobile non è parte necessaria del giudizio, atteso che l'usufrutto e la nuda proprietà, costituendo diritti reali diversi, danno luogo - ove spettino a più persone - a un concorso di "iura in re aliena" sul medesimo bene e non anche ad una comunione in senso proprio, configurabile in presenza della contitolarità del medesimo diritto reale (1100 cd. civ.) ed alla quale è correlato il giudizio di divisione, che è volto alla trasformazione del diritto ad una quota ideale (della proprietà o di altro diritto reale limitato) in un diritto esclusivo (di proprietà o di altro diritto reale limitato) su beni individuali; nè, d'altra parte,*



*l'art. 784 cod. civ. prefigura la sussistenza di un litisconsorzio necessario nei confronti dell'usufruttuario "pro quota", atteso che, nel giudizio di divisione, l'usufruttuario stesso, il quale abbia acquistato il diritto in base a un negozio trascritto in data anteriore alla trascrizione della domanda di divisione, può essere chiamato in giudizio, ai sensi dell'art. 1113 comma terzo cod. civ. in relazione all'art. 106 cod. proc. civ., perché la sentenza abbia effetto nei suoi confronti"* (cfr. Cass. 13 dicembre 2005, n. 27412, cit.);

RITENUTO, in definitiva, che l'usufruttuario *pro quota*, dunque, ha diritto di essere chiamato ad intervenire alla divisione ai sensi dell'art. 1113 c.c., ma non è parte in senso tecnico del relativo negozio, ben potendo essere presente in sede di divisione al fine di prenderne atto ed esercitare il proprio potere di controllo e che, pertanto, la questione relativa al difetto di legittimazione passiva può essere decisa unitamente al merito;

VISTO l'art. 788 c.p.c.;

DISPONE la vendita del compendio per cui è causa nella consistenza indicata nella C.T.U redatta dal perito estimatore e depositata in data 30.11.2020, 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:

valore d'asta di 545.060,00 euro:

lotto 1 (indicato in C.T.U. come Quota 1 ): 275.755,00 €;

lotto 2 (indicato in C.T.U. come Quota 2): 269.305,00 €;

**Offerta minima: pari al 75% del prezzo base**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto**

ritenuto di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni al Notaio dott. Francesco Ciuccarelli di Fermo;

D E L E G A

il compimento delle operazioni di vendita al Notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo;

**P.Q.M.**



Il delegato potrà effettuare, dopo il primo esperimento di vendita (senza incanto) al prezzo indicato, un abbattimento di un quarto del prezzo base d'asta al fine di esperire una nuova vendita (sempre senza incanto); e così via fino all'aggiudicazione del bene ovvero al raggiungimento di 1/4 del valore di stima;

l'anticipazione di tutte le spese occorrenti è a carico del professionista delegato che riceverà a tal fine un fondo spese posto a carico dei comproprietari e dei creditori ipotecari, in solido tra loro, avvertendoli che in caso di omesso versamento il professionista delegato dovrà provvedere a comunicarlo al g.i. ai fini della eventuale dichiarazione di inammissibilità del giudizio di divisione per sopravvenuta carenza di interesse ad agire:

#### **DETERMINA**

**in € 2.000,00** l'ammontare che le suddette parti devono anticipare al professionista a titolo di fondo spese non soggetto a fatturazione, necessario per l'espletamento delle attività delegate;

#### **AUTORIZZA**

il professionista delegato a richiedere ulteriori integrazioni di fondo spese nel caso in cui si rendano necessarie;

#### **AVVISA**

il professionista delegato che il mancato rispetto delle disposizioni di cui sopra verrà valutato quale causa di revoca dell'incarico;

#### **NOMINA**

quale gestore delle vendite telematiche la società [astalegale.net s.p.a.](http://astalegale.net)

#### **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](http://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 è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) il professionista delegato provveda:

1) al controllo della titolarità in capo ai condividenti del diritto di proprietà sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile in atti e della relazione dell'esperto e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra il bene da dividere e la reale consistenza del medesimo, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;

2) al controllo dello stato di diritto in cui si trova l'immobile, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;

b) 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);

c) 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.

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

e) 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 della 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 giudice 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 deve essere pari 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 e nei termini sopra indicata.

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato



per la vendita.

**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; il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il quinto giorno anteriore a quello fissato per l'asta;**
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 per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

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 entro i termini e nelle modalità sopra specificati.

**Modalità di aggiudicazione.**

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 1.000.

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, 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.

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.



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

La delega al professionista che provveda

a) a verificare:

- 1) ad esaminare il fascicolo e ad effettuare un nuovo controllo della proprietà dei beni sulla base della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto; in particolare, attraverso i documenti indicati dall'art. 567 comma 2 cpc il Professionista dovrà accertare che dai registri immobiliari risulti trascritto l'acquisto del bene a favore dei condividenti e non risultino contro di essi trascrizioni successive, anteriori alla trascrizione della domanda, relative ad atti che abbiano comportato la dismissione dei beni oggetto di comunione;
- 2) se del caso il Professionista provvederà ad acquisire agli atti il certificato di stato civile dei comproprietari al fine di verificare se i beni ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c. e comunque i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche solo in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con la sola esclusione della documentazione ipocatastale e della certificazione sostitutiva notarile, documenti della cui produzione sono onerate le parti a pena di decadenza;
- 3) ove difetti la continuità delle trascrizioni, o i beni risultino di proprietà anche solo in parte di terzi ovvero appartengano alle parti per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello indicato nel pignoramento, o vi siano altre cause ostative alla vendita ne informerà il Giudice rimettendogli senza indugio gli atti; analogamente nel caso in cui risultino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c.;
- 4) nel caso in cui i beni siano pervenuti per successione ereditaria, il Professionista accerterà se risulti in favore dell'esecutato la trascrizione dell'acquisto *mortis causa*, in caso contrario ne informerà immediatamente il Giudice rimettendogli senza indugio gli atti;

b) a formare l'avviso di vendita secondo i termini e le modalità sotto indicate:

-utilizzi la perizia estimativa dell'immobile nella quale non siano indicate le generalità dei comproprietari;

lo stesso è tenuto:

**-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 della trasmissione al giudice della suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento;**

**-il professionista delegato dovrà evidenziare nell'avviso se l'immobile sia o meno munito di attestato di prestazione energetica;**

**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;

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 giudice);

g) 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.;

**h) 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 60 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 su estesa delega;
- a determinare il prezzo-base in misura inferiore di un quarto rispetto a quello precedente, 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 60 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;
- i) 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;
- l) verificare la correttezza del decreto di trasferimento, la cui bozza dovrà essere redatta dal delegato e depositata nel fascicolo telematico con allegati la prova dell'avvenuto saldo prezzo e l'eventuale richiesta di emissione dell'ordine di liberazione di cui al punto b) e **visure ipotecarie aggiornate reali e personali**. Il delegato provvederà altresì, successivamente, alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- m) a richiedere all'aggiudicatario le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, delle spese per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, le quali sono poste a carico dell'aggiudicatario medesimo;
- n) 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,**
- o) successivamente alla predisposizione del progetto di riparto e relativa notifica ai comproprietari, a rimettere gli atti al giudice al fine della fissazione di 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;**

**Allegato B): 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, su un conto corrente di pertinenza del giudizio di divisione, vincolato all'ordine del Giudice.**

Sono a carico dell'aggiudicatario altresì tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, delle spese per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle



iscrizioni ipotecarie, 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.

FISSA per la verifica delle operazioni di vendita l'udienza del 01.12.2022, ore 10.30, onerando la parte attrice della notifica della presente ordinanza al creditore terzo chiamato contumace.

Si comunichi a cura della cancelleria alle parti e al Notaio delegato.

Fermo, 19/04/2022

## **IL GIUDICE**

*(Dr.ssa Mariannunziata Taverna)*

