



TRIBUNALE DI FERMO

Esecuzioni Immobiliari

DECRETO AI SENSI DEGLI ARTT. 559 e 569 C.P.C

n. 79 /2025 R.G.E.

Il G.E.,

vista l'istanza di vendita;

esaminati gli atti e i documenti della presente procedura esecutiva;

rilevato che, salva ogni altra successiva verifica di validità e completezza, risulta depositata la documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c.;

ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., debba procedersi alla nomina di un esperto per la relazione di stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;

ritenuto che, ai sensi dell'art. 559 c.p.c., debba altresì procedersi alla nomina immediata del Custode Giudiziario;

NOMINA

ESPERTO STIMATORE: Arch. Monia Ferroni

CUSTODE GIUDIZIARIO: l'Istituto Vendite Giudiziarie Marche

tenuto conto della modifica legislativa dell'art.569 c.p.c. per cui l'esperto nominato ora presta giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione e valutato non imprescindibile il passaggio materiale dell'ausiliario dalla cancelleria, dovendo intendersi necessaria la mera e inequivoca presa di contatto con l'ufficio,

DISPONE

conferirsi incarico all'esperto stimatore ed al custode giudiziario con le modalità telematiche, onerando gli stessi di provvedere all'accettazione dell'incarico depositando telematicamente nel fascicolo, **entro dieci giorni dalla comunicazione del presente decreto**, atto di giuramento/accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale del modulo pubblicato nella seguente pagina web della cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari: <http://www.tribunale.fermo.it/it/Content/Index/12724>;

FORMULA

i seguenti quesiti a cui l'esperto dovrà rispondere, redigendo perizia di stima da depositarsi telematicamente in modalità PCT:

esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:

(A)

- **IN PRIMO LUOGO**: al **controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile**, segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:



- se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore precedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al precedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

➤ **IN SECONDO LUOGO, l'esperto deve precisare:**

- se il creditore precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).
- Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.



Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

- **IN TERZO LUOGO**, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

(B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A) provveda l'esperto:

1. all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
2. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*;
3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;



6. ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;
8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.
9. ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;
10. a determinare il valore degli immobili pignorati; ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
11. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi
12. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e,



in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
14. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
15. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
16. ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
17. ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, II co. c.p.c. in modalità telematica PCT.

(C)L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori (precedente/i e intervenuto/i) e al debitore/i, anche se non costituito/i, **almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del 24.2.2026 ore 10.00** a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Entro il medesimo termine di 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. l'esperto provvederà al deposito in modalità telematica PCT della relazione tecnica estimativa con i relativi allegati. A tale fine la c.d. "busta telematica" dovrà contenere, quale atto principale (in formato .pdf), la perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e, come allegati, la medesima perizia in versione privacy (cioè epurata dei dati sensibili), gli ulteriori documenti sopra identificati, nonché un foglio riassuntivo (in formato .pdf) di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (c.d. manifesto d'asta).

L'istanza di liquidazione del compenso (in formato .pdf nativo), con l'allegata documentazione giustificativa, dovrà invece formare oggetto di un separato deposito telematico.

ASSEGNA all'Esperto un fondo spese pari ad € 500,00, oltre I.V.A. e Cassa previdenza, che viene posto a carico solidale dei creditori e da versarsi entro giorni 10 dalla richiesta



dell'esperto. In difetto di pagamento nei termini, invita l'esperto a relazionare al G.E. per l'eventuale declaratoria di estinzione per inattività.

Al fine di consentire lo svolgimento dell'incarico,

AUTORIZZA

l'esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, della Agenzia delle Entrate, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
- b) richiedere al Comune competente certificato di stato civile e/o di matrimonio del debitore/i, nonché certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.



ASSEGNA AL CUSTODE i seguenti compiti iniziali:

- 1) esegua un preliminare controllo dei seguenti elementi: - che il debitore sia una persona fisica; - che il titolo esecutivo su cui si basa il credito vantato dal creditore procedente, o da un creditore intervenuto, sia un decreto ingiuntivo non opposto; - in caso positivo, depositi, nel fascicolo telematico una nota illustrativa recante la seguente intestazione "eventuali clausole abusive – asta fissata in data ..." o formula equivalente,
- 2) verifichi la presenza in atti degli avvisi *ex artt.* 498 e 599 c.p.c., intimando il creditore procedente, qualora non siano stati depositati, di provvedere alla loro comunicazione e deposito entro l'udienza *ex art.* 569 c.p.c., avvertendolo che in mancanza non si procederà alla vendita;
- 3) fornisca ausilio tecnico - giuridico all'esperto stimatore nell'esame della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e nella redazione della *check list* dei controlli eseguiti;
- 4) esegua un primo accesso, di concerto con l'esperto stimatore, in esito al quale:
 - i. verifichi se l'immobile pignorato è abitato dal debitore/terzo pignorato (oltre che da eventuali suoi familiari), procedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile ed evidenziando l'esistenza di eventuali occupanti senza titolo; in caso di opposizione all'accesso da parte di qualsivoglia occupante, coadiuvi l'Esperto nominato dal giudice nell'accesso forzato con assistenza di manodopera specializzata, con onere economico a carico del creditore procedente in via di anticipazione, e eventuale assistenza della Forza pubblica (senza necessità di richiedere una preventiva autorizzazione al G.E., essendo all'uopo già fin d'ora autorizzato);
 - ii. avverta il debitore/terzo pignorato che abita l'unità pignorata e i familiari conviventi che essi non perdono il possesso dell'immobile e delle pertinenze fino al decreto di trasferimento, salvo che essi ostacolino il diritto di visita di potenziali acquirenti, non tutelino adeguatamente o non mantengano l'immobile in stato di buona conservazione o violino gli altri obblighi previsti a carico del debitore dalla legge;
- 5) comunichi al debitore la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita, documentando e versando in atti la prova dell'esito positivo della comunicazione;
- 6) segnali al G.E. la necessità di interventi di manutenzione urgente;
- 7) curi l'amministrazione dei beni pignorati, gestisca attivamente ed economicamente i beni ricavandone rendite e profitti ed incassando eventuali canoni a carico degli occupanti;



- 8) intimi tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti, esercitando, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, le azioni previste dalla legge necessarie per conseguire la disponibilità dei beni;
- 9) qualora il contratto di locazione o comunque di godimento di beni non sia opponibile alla procedura ovvero l'immobile sia occupato senza titolo, proponga a chi lo occupa la stipula di un contratto precario, risolutivamente condizionato alla vendita dell'immobile medesimo, per un corrispettivo periodico coincidente con il canone già pattuito col debitore nel primo caso ovvero ad un corrispettivo periodico adeguato nel secondo caso; in caso di accettazione della proposta, chieda al GE apposita autorizzazione alla stipula; diversamente, predisponga e trasmetta al GE la bozza dell'ordine di rilascio dell'immobile;
- 10) segnali tempestivamente al Giudice l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite ovvero eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato; segnali ai creditori intervenuti nella procedura e al Giudice l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, co. 3°, c.c.;
- 11) qualora taluno degli immobili sia in condominio, dia immediata comunicazione della nomina all'amministrazione condominiale, al quale chiederà la trasmissione di copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, della documentazione di supporto e di ogni altra inerente alla gestione del condominio; coadiuvi l'Esperto nella verifica di eventuali oneri condominiali dei quali l'aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore in forza dell'art. 63, co. 2°, disp. att. c.c. di cui si darà comunicazione nell'avviso di vendita;
- 12) segnali al GE la necessità di interventi di manutenzione urgente e indichi le soluzioni operative più adeguate, selezionando e proponendo, se del caso, più imprese (almeno due) che siano disposte ad eseguire gli interventi urgenti in base ad appositi preventivi di spesa;
- 13) segnali eventuali comportamenti del debitore tali da ostacolare la visita del bene e ogni altra circostanza rilevante ai fini della liberazione ai sensi dell'art. 560, co. 9, c.p.c. (nella formulazione attualmente in vigore, trattandosi di pignoramento notificato dopo il 28.2.2023), avuto riguardo a quanto previsto dal successivo comma 10, conseguentemente provvedendo, qualora ne ricorrano le condizioni di legge, a predisporre e a trasmettere al GE la bozza dell'ordine di liberazione dell'immobile;
- 14) qualora l'immobile sia già libero da persone, acquisisca immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi;
- 15) depositi in via telematica una relazione periodica iniziale subito dopo il primo accesso e relazioni semestrali nel corso della custodia ed una relazione finale contenente rendiconto;
- 16) rediga verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, da depositarsi in via telematica nel fascicolo della procedura;
- 17) curi l'apertura di un conto corrente nelle ipotesi in cui debbano essere riscossi canoni di locazione o affitti in favore della procedura, comunicando sin dalla prima relazione gli elementi identificativi del conto;

ASSEGNA al custode un fondo spese pari ad € 500,00, oltre I.V.A., che viene posto a carico solidale dei creditori e da versarsi entro giorni 10 dalla richiesta. In difetto di pagamento nei termini, invita il custode a relazionare al G.E. per l'eventuale declaratoria di estinzione per inattività.



ORDINA

al debitore/i di fornire al nuovo custode il rendiconto dell'attività svolta sino ad oggi nonché ogni altro documento necessario al fine di adempiere compiutamente all'incarico affidatogli;

FISSA

per l'audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 c.p.c. l'udienza del 24.2.2026 ore 10.00

AVVISA LE PARTI:

1- che possono depositare sino all'udienza osservazioni alla relazione peritale, purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette osservazioni al perito, a mezzo pec ovvero, quando ciò non è possibile, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. **In tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.**

2- che, in base a quanto disposto dall'art.624-*bis* c.p.c. il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, e sentito il debitore, **può sospendere l'esecuzione fino ad un massimo di ventiquattro mesi.** L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

AVVISA IL DEBITORE che:

- a) alla suindicata udienza ex art. 569 c.p.c. si disporrà per la vendita dell'immobile pignorato;
- b) sino a diverso ordine, potrà continuare ad abitare nell'immobile pignorato;
- c) gli è fatto in ogni caso divieto di locare il compendio pignorato senza autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, a pena di immediata liberazione dello stesso;
- d) in caso di inottemperanza alle predette prescrizioni o di comportamenti tesi ad ostacolare la vendita (es. rifiuto di far visitare l'immobile ai possibili acquirenti), l'autorizzazione ad occupare l'immobile sarà revocata e la detenzione dello stesso sarà affidata al Custode già nominato;
- e) prima che sia disposta la vendita del bene, può proporre istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c. ed evitare in tal modo la vendita, con possibilità anche di ottenere per giustificati motivi un pagamento dilazionato secondo la disciplina *ratione temporis* applicabile. Assieme alla istanza va depositata in cancelleria, a pena di inammissibilità, una somma non inferiore ad 1/5 dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori già intervenuti (1/6 per le procedure incardinate dalla data del 13.2.2019) a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a: **“Es. Imm. N.XXX/XXXX- Tribunale di Fermo”**
- f) ha l'onere di formulare presso la Cancelleria del sottoscritto G.E. la dichiarazione di residenza e l'elezione di domicilio in uno dei Comuni del circondario in cui ha sede questo Ufficio e che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le notifiche e le comunicazioni a lui dirette saranno effettuate presso la predetta Cancelleria;

AVVISA GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI

che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato al valore determinato nella perizia di stima, formalizzando l'offerta **entro e non oltre la data dell'udienza fissata ex art 569 c.p.c** mediante dichiarazione scritta o resa oralmente alla udienza e contestuale deposito di una cauzione pari al 10% del predetto valore a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a: **“Es. Imm. N.XXX/XXXX- Tribunale di Fermo”**. In caso contrario, qualora non fosse possibile la separazione



in natura della quota del debitore e il Giudice non ritenesse probabile la vendita della suddetta quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore stimato, si disporrà la vendita dell'intero bene immobile ai sensi degli artt.600 e seguenti c.p.c., inclusa la quota dei comproprietari non debitori, con diritto di questi ultimi a percepire una parte del prezzo ricavato dalla vendita proporzionale alle rispettive quote.

MANDA la Cancelleria per la comunicazione del presente decreto al creditore procedente, ai creditori intervenuti ed al debitore ove costituito.

ORDINA al creditore procedente di notificare il presente decreto, almeno 40 giorni prima della data dell'udienza come sopra fissata ai creditori iscritti non intervenuti ed ai comproprietari.

PONE a carico del creditore procedente la notifica del presente provvedimento anche al debitore esecutato ove non costituito entro il termine di 40 giorni prima della data dell'udienza come sopra fissata, stante la particolare situazione di carenza del personale di cancelleria addetto all'ufficio esecuzioni ed il rilevante numero di procedure in cui non è stata sino ad oggi fissata la prima udienza 569 c.p.c.

Laddove il pignoramento immobiliare contenga l'avviso prescritto dall'art. 492 comma 2 c.p.c. la comunicazione nei confronti del debitore del presente decreto di fissazione dell'udienza di prima comparizione ex art. 569 c.p.c. dovrà essere eseguita nella residenza dichiarata o nel domicilio eletto da quest'ultimo ovvero, in mancanza di dichiarazione o di elezione come nel caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, presso la Cancelleria.

Fermo, 19/09/2025

Il G.E. – *Milena Palmisano*

