



Tribunale di Macerata

- Sezione Civile -

UFFICIO DEL GIUDICE ISTRUTTORE

Nr. R.G. 1153\2023

IL Giudice Istruttore, dott. Umberto RANA

Preso atto delle note scritte depositate dal procuratore del convenuto

██████████ in sostituzione dell'udienza del 4.7.2024

ritenuto che il compendio immobiliare non risulta comodamente divisibile;

rilevato che nessuno dei comproprietari ha chiesto l'attribuzione del bene indiviso;

visti gli artt. 785 e 788 c.p.c.;

dichiara

procedersi allo scioglimento della comunione tra i condividenti mediante vendita delegata ad un professionista, a norma degli artt. 788 e 569 c.p.c. e, a tal fine

Delega

il Notaio dott.ssa Lucia Borri;

-rimette al delegato la individuazione dell' Istituto di Credito dove versare e prelevare gli importi relativi alla cauzione e alle spese e del prezzo di aggiudicazione;

Fissa come prezzo base quello risultante in relazione di stima depositata in atti;

Dispone altresì che nell'avviso di vendita vengano riportate le eventuali difformità urbanistico-edilizie evidenziate in relazione peritale;

dispone l'inserimento in un unico lotto di tutti gli immobili;



dispone

che il Delegato provveda:

- a) ad effettuare un nuovo controllo della proprietà dei beni, sulla base della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata in atti e della relazione del CTU stimatore già nominato da questo Giudice,
- b) a redigere l'avviso di vendita avente il contenuto di cui all'art. 569, comma 3 e 576 comma 1, con l'aggiunta della notizia che è possibile usufruire della concessione agli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero, di un mutuo ipotecario sino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso qualunque istituto bancario riconosciuto dall'ABI;
- c) A specificare nell'avviso di vendita che, ai sensi dell'art.41, comma 5, D. Lgs. n.385/93, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nell'eventuale contratto di finanziamento fondiario del quale l'immobile pignorato costituisce garanzia, purché entro 15 gg. dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; e che l'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzi detta, potrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.Lgs. n. 385/93, entro il termine di gg. 30 dall'incanto, corrispondere direttamente al creditore fondiario, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15%, al delegato, con le modalità di cui alla lett. d) che segue; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al delegato l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.
- d) A specificare nell'avviso di vendita che tutte le attività di cui agli artt. 569 e seguenti, saranno effettuate dal delegato presso il suo studio o in diverso luogo indicato dal delegato, e che ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso di lui.
- e) A specificare nell'avviso di vendita che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; ed a fornire le indicazioni di cui all'art.591 bis.
- f) A precisare nell'avviso di vendita che l'aggiudicatario dovrà effettuare contestualmente al saldo del prezzo il versamento delle spese del trasferimento, che il professionista indicherà, con avvertimento che la



- somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo;
- g) A fare menzione nell'avviso di vendita, anche solo generica, di eventuali trascrizioni gravanti sull'immobile non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento.
 - h) A richiedere sia la pubblicità prescritta dall'art.490 co. 1 cpc sia la pubblicazione dell'avviso con le modalità di seguito descritte:
 - 1) Manifesti da affiggersi a Macerata e nel comune dove si trova l'immobile -
 - 2) Pubblicazione su un quotidiano locale a maggiore diffusione come precedentemente indicato
 - 3) Pubblicazione sul sito Internet (www.tribunalemacerata.com) usufruendo dei servizi della Gruppo ASTALEGALE.NET) con sede legale in Perugia, Via Angeloni, 1/f
 - 4) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia;
 - 5) pubblicazione sul magazine mensile edito da Astalegale.net spa;
 - 6) su richiesta, a spese e cura di parte (con esborsi che non potranno essere richiesti in sede di quantificazione delle spese legali) a pubblicizzare la vendita anche tramite postatarget
 - l) la pubblicità tutta dovrà essere ultimata almeno 45 giorni prima della data fissata per l'incanto o per le offerte di acquisto ex art. 571 cpc (art.490 cpc)
 - m) gli interessati potranno effettuare a propria cura e spese, forme di pubblicità ulteriore.
 - n) a richiedere alle parti, in solido, gli importi reputati necessari al compimento delle operazioni connesse alla vendita;
 - o) a comunicare –almeno 30 giorni prima dello scadere del termine fissato per il deposito delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c.- la copia dell'avviso di vendita a tutte le parti, ai creditori iscritti nonché a comunicare a mezzo lettera raccomandata a.r. al/le parti non costituite;
 - p) a ricevere le offerte di acquisto, le domande di cauzioni di partecipazioni all'asta, le cauzioni, i depositi per le spese di vendita (da versarsi unitamente al saldo del prezzo di aggiudicazione in mani al Delegato nella misura che questi determinerà e che dovrà essere indicata nell' avviso di vendita);) Le offerte dovranno essere corredate da una cauzione pari al doppio della cauzione versata ai sensi dell'art. 580 cpc
 - q) a provvedere alla comparizione delle parti, degli offerenti e dei creditori iscritti per deliberare sulle offerte di acquisto;

STABILISCE PER LA VENDITA LE SEGUENTI CONDIZIONI:



Dispone che l'attore versi al professionista delegato entro sessanta giorni da oggi la somma di euro 800,00 a titolo di fondo spese; il mancato tempestivo versamento della somma comporterà, in applicazione analogica della disciplina di cui all'art. 631 bis c.p.c. la estinzione della procedura; decorso infruttuosamente il detto termine, il professionista delegato provvederà a segnalare la circostanza a questo giudice;

disciplina ex art. 569 c.p.c.

1- primo tentativo di vendita

1a- il termine di 120 giorni da fissarsi per la proposizione di offerte di acquisto decorre da quello fissato al creditore per il versamento del fondo spese; l'udienza di verifica delle offerte sarà fissata al giorno successivo;

1b- le offerte di acquisto vanno depositate presso il delegato, una per ciascun lotto, in busta chiusa e sigillata sulla quale provvederà il delegato ad apporre i dati di riferimento (procedura, nome del G.I., nome del professionista delegato, data della udienza di esame delle offerte, lotto), come verranno indicati dall'offerente;

1c - l'offerta, a pena di inammissibilità dovrà essere di importo non inferiore di oltre un quarto del valore del bene e ad essa, parimenti a pena di inammissibilità, dovrà essere allegato a titolo di cauzione assegno circolare per l'importo pari al 20% di quello offerto per l'acquisto, nonché assegno circolare con importo pari al 10% a titolo di spese;

1d- in caso di vendita, il residuo prezzo –dedotta la cauzione- dovrà essere versato nel termine di giorni 90 dalla udienza di aggiudicazione provvisoria;

1e- alla udienza di esame delle offerte si procederà secondo la disciplina degli artt. 572 e 573 c.p.c.: nel caso sorgessero questioni, il delegato riferirà al G.I. che se del caso provvederà a convocare le parti innanzi a se;

2 - secondo tentativo di vendita

2a- in caso di esito negativo, il delegato provvederà a fissare nuova vendita; parte istante alla vendita dovrà versare al professionista delegato entro sessanta giorni dall'esito infruttuoso della prima vendita la ulteriore somma di euro 800,00 a titolo di fondo spese; il mancato tempestivo versamento comporterà, in applicazione analogica della disciplina di cui all'art. 631 bis c.p.c. la estinzione della procedura; decorso infruttuosamente il detto termine, il professionista delegato provvederà a segnalare la circostanza a questo G.I.;

2b- la vendita sarà fissata entro sei mesi –ritenendosi il termine di 120 giorni troppo breve per la fruttuosità della gara, in considerazione del



negativo momento del mercato immobiliare- dal versamento del fondo spese, secondo identiche modalità della precedente, con riduzione del prezzo fino ad un quarto, secondo le indicazioni che le parti intendono dare; in caso di disaccordo tra le parti, la riduzione sarà pari ad un quinto;

2c- le proposte di acquisto dovranno essere presentate entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle proposte stesse.

2d- valgono le medesime condizioni di cui ai superiori punti 1b, 1c, 1d, 1e;

3 - terzo eventuale tentativo di vendita

in caso di ulteriore esito negativo, il professionista delegato:

3a- ove l'immobile sia occupato, restituirà gli atti a questo G.I. al fine di verificare l'intenzione delle parti di procedere alla liberazione dell'immobile, ove ritengano più facile la vendita di un immobile libero;

3b- ove invece l'immobile sia libero, il delegato provvederà ad ulteriore tentativo di vendita; parte istante alla vendita dovrà versare al professionista delegato entro sessanta giorni dall'esito infruttuoso della seconda vendita la ulteriore somma di euro 800,00 a titolo di fondo spese; il mancato tempestivo versamento comporterà, in applicazione analogica della disciplina di cui all'art. 631 bis c.p.c. la estinzione della procedura; decorso infruttuosamente il detto termine, il professionista delegato provvederà a segnalare la circostanza a questo G.I.;

3c- la vendita sarà fissata entro sei mesi dal versamento del fondo spese, secondo identiche modalità della precedente, con riduzione del prezzo fino ad un quarto, secondo le indicazioni che le parti intendono dare; in caso di disaccordo tra le parti, la riduzione sarà pari ad un quarto;

3d- le proposte di acquisto dovranno essere presentate entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle proposte stesse.

3e- valgono le medesime condizioni di cui ai superiori punti 1b, 1c, 1d, 1e;

3f- in caso di esito infruttuoso, il delegato provvederà a fissare ulteriore (quarta) gara, con le modalità e la riduzione del prezzo come sopra già indicato per le precedenti gare.

MODALITA' DELLA GARA / INCANTO

Il delegato provvederà;

aa) Ad effettuare la gara prevista dall'art. 584 cpc, dando gli opportuni provvedimenti e comunicando l'esito all'aggiudicatario, adempiendo altresì alla pubblicità ai sensi dell'art. 570 cpc



- ab) A ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui allo art. 583 cpc;
- ac) A fissare nel caso di incanto deserto, anche per solo alcuni lotti, una nuova vendita ai sensi dell'art. 591 cpc con le modalità che precedono, fissando, se richiesto dal creditore procedente, o da altro munito di titolo esecutivo, un prezzo fino a un quarto inferiore rispetto a quello precedente. In ogni caso il Delegato dovrà dare comunicazione a questo Ufficio dell'esito di ogni incanto;
- ad) A comunicare a questo G.I. l'evenienza dell'asta deserta e della assenza dei creditori, attendendo ulteriori istruzioni senza provvedere alla fissazione di nuovo incanto;

ALL'ESITO DELL'INCANTO, IL DELEGATO PROVVEDERÀ':

- aaa) A versare e/o prelevare l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà e del prezzo di aggiudicazione, su conto corrente o libretto di deposito nominativo, INTESTATO AL PROFESSIONISTA DELEGATO, NELLA QUALIFICA, con l'indicazione sussidiaria della giudizio, Presso la filiale di Macerata/Camerino dell'Istituto di Credito indicato precedentemente;
- aab) A dare tempestivo avviso a questo Giudice del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art.587 del codice e 176 e 177 disp. Att. cpc.
- aac) A fissare il termine, sull'istanza di cui agli artt. 589 e 590 entro il quale l'assegnatario deve versare il prezzo e le spese
- aad) ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o assegnatario, ai sensi dell'art.508 cpc.
- aae) A limitare, ai sensi dell'art.585, comma 2, cpc nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario definitivo sia un creditore ipotecario o sia autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca a termini del citato art. 508, il versamento del prezzo di aggiudicazione nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti.

Il delegato provvederà altresì:

- ba) a predisporre, effettuato il versamento del prezzo ai sensi degli artt. 585 e 590, comma 2, cpc, il decreto di trasferimento, trasmettendolo senza indugio a questo Giudice, unitamente al fascicolo; al decreto dovrà essere allegato il certificato di destinazione urbanistica presente nel fascicolo (art. 591 bis co. 7 cpc) nel decreto dovrà essere fatta menzione anche della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale



- nonché delle circostanze di cui all'art. 585 comma 3 relative ad eventuale finanziamento ipotecario,
- bb) a versare all'Ufficio, insieme al fascicolo e all'atto della restituzione, le somme versate per l'aggiudicazione, depositate nella forma dei depositi giudiziari (libretto postale) con separati libretti, uno per ogni lotto, intestati all'esecutato.
 - bb) Ad eseguire la formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 del DL 59/78 e a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché, su istanza dell'aggiudicatario all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento; ai sensi dell'art. 164 disp. Att. Cpc, provvederà inoltre ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che a termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene.
 - bc) a predisporre una bizza del progetto di distribuzione;
 - bd) ad avanzare istanza di liquidazione del proprio compenso;

Il Delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere gli incanti se non per ordine del Giudice, ovvero di ritardarne la fissazione, e curerà il sollecito versamento di tutte le somme acquisite alla procedura sul conto/libretto di cui alla lettera h) che precede, allegando all'atto della definitiva restituzione del fascicolo fotocopia dei relativi movimenti e specifica di tutte le somme percepite, delle spese effettuate e del ricavo netto.

Il Delegato provvederà inoltre a depositare relazione scritta sullo stato della procedura ad intervalli di mesi nove a partire dalla ricezione dell'incarico, provvedendo ad indicare la data dell'incarico ed i tentativi di vendita, con il relativo esito, esperiti nelle more.

Rinvia

alla udienza del 8.1.2025 ore 09.00 per la verifica dell'andamento della vendita, fatta salva la fissazione di udienza in data anteriore su istanza di parte, ove la vendita del bene dovesse concludersi prima.

Applicato l'art. 127 ter cpc sostituisce la predetta udienza con il deposito di note scritte entro il giorno 8.1.2025 avvertendo le parti che in caso di mancato deposito delle note si provvederà ai sensi dell'art. 127 ter IV co. c.p.c., alla fissazione di nuova udienza con le medesime modalità e se nessuna delle parti depositerà le note nel termine della nuova udienza verrà disposta la cancellazione della causa dal ruolo e dichiarata l'estinzione del giudizio;



Si comunichi alle parti e al Delegato.

Macerata, 16/07/2024

Il Giudice Istruttore
dott. Umberto Rana

