TRIBUNALE di MACERATA

Sezione Civile

Causa Civile n. 2630/2024 R.G.

Il Giudice, dott. Quirino Caturano,

sciogliendo la riserva di cui al verbale che precede;

constatato che, nelle relative note sostitutive, la parte attrice ha espressamente richiesto di procedere alla vendita del compendio immobiliare al prezzo indicato dal C.T.U., mentre quella convenuta si è rimessa al Giudice per la determinazione dell'effettivo valore dell'immobile e del relativo prezzo a base d'asta;

esaminato l'elaborato peritale a firma del Geom. Adriano Carassai (dep. 23 febbraio 2026) e rilevato che il c.t.u., sulla scorta degli accertamenti condotti, ha escluso la comoda divisibilità del bene, fissandone al contempo il valore in euro 103.500,00;

rilevato che il C.T.U., rispondendo esplicitamente ai quesiti nn. 3 e 4, ha motivato l'impossibilità di procedere a una comoda divisione in natura dei beni, stante la loro conformazione, ponendo in risalto che un frazionamento richiederebbe opere edili superiori al 50% del valore attuale del fabbricato e comporterebbe conguagli cospicui ed eccedenti il valore stesso delle pertinenze;

atteso che il valore sopra indicato appaia congruo in rapporto ai criteri di stima enunciati dal perito (il quale ne ha motivatamente escluso taluni);

ritenuto pertanto necessario procedere alla vendita del compendio immobiliare per l'impossibilità di comoda divisione ai sensi degli artt. 720 c.c. e 788 c.p.c.;

P.Q.M

DETERMINA in euro 103.500,00 il valore del bene di proprietà esclusiva, per quote eguali indivise (1/2 ciascuno), di Rocchetti Sabrina e Romagnoli Erminio, consistente nell'immobile sito in Monte San Giusto in Via Strada Macerata n. 197, distinto nel catasto fabbricati del detto Comune come segue: foglio 8, particella 169, sub 4, categoria a/3, classe 3, vani 6,5, rendita catastale 469,98; particella 169, sub 7, categoria c/6, classe 5, mq 38, rendita catastale 70,65; particella 169, sub 11, categoria c/6, classe 5, mq 20, rendita catastale 37,18;

DELEGA il dott. Fabio Sciapichetti presso l'associazione notarile di Macerata, per il compimento delle operazioni di vendita, da tenersi secondo le modalità di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. nella formulazione attualmente vigente;

DISPONE che il Delegato potrà consentire l'accesso ai beni da parte di aspiranti compratori che ne abbiano fatto richiesta per iscritto;

DISPONE che il Delegato provveda:

a. Ad effettuare un nuovo controllo della proprietà dei beni oggetto di vendita, sulla base della documentazione acquisita;

b. A determinare il valore dell'immobile, a norma dell'art. 568 c.p.c., sulla base della relazione del perito di cui sopra;

c. Alla redazione dell'avviso di vendita avente il contenuto di cui all'art.569, comma 3° e 576 comma 1, con l'aggiunta della notizia che e' 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 gli Istituti Bancari facenti parte dell'ABI;

d. a richiedere sia la pubblicità prescritta dall'art. 490 co. 1 cpc sia la pubblicazione dell'avviso con le modalità di seguito descritte:

Firmato Da: QUIRINO CATURANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3260068eefff385508e75b64831c4163

1. Manifesti da affiggersi a Macerata e nel Comune dove si trova l'immobile -
2. Pubblicazione su un quotidiano locale a maggiore diffusione che si indica tra i seguenti: IL RESTO DEL CARLINO - IL MESSAGGERO - IL CORRIERE ADRIATICO,
3. Pubblicazione sul sito Internet (tribunalemacerata.com) usufruendo dei servizi della Aste Immobili Srl, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia;

Al fine del compimento delle operazioni connesse alle vendite le parti verseranno al delegato, senza che questi gliene faccia richiesta, la somma di euro 2.000,00 a titolo di fondo spese, entro sessanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza; in caso di mancato versamento, verrà dichiarata la estinzione del giudizio di divisione per la inattività delle parti; ove in caso di plurime vendite infruttuose il delegato dovesse esaurire il fondo spese versatogli, richiederà a mezzo pec nuovo fondo spese di euro 2.000,00 alle parti, che dovranno provvedere al versamento entro sessanta giorni dalla richiesta, a pena di estinzione del giudizio;

- La pubblicità tutta dovrà essere ultimata almeno 45 giorni prima della data fissata per la gara sulle offerte di acquisto ex art. 571 cpc (art. 490 cpc),
- nell'avviso dovrà specificarsi che tutte le attività di cui agli artt.569 e seguenti, dovranno essere effettuate dal delegato presso il suo studio o nel luogo da lui indicato, fatta eccezione per l'esperimento di vendita e per la comparizione ai fini della valutazione delle offerte di acquisto *ex* art. 572 cpc che dovranno tenersi presso il Tribunale di Macerata e che ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso di lui.
- L' avviso dovrà altresì contenere, oltre alla precisazione che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche le indicazioni di cui all'art.591 *bis* cpc**;**
- l'avviso dovrà infine contenere l'indicazione del deposito per le spese di vendita che l'aggiudicatario dovrà effettuare contestualmente al saldo del prezzo, con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo;
- Nel caso in cui sull' immobile oggetto della gara gravino trascrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento, dovrà farne menzione, anche solo generica, nell'avviso e nell'estratto relativo.

Il Delegato inoltre procederà

- alla ricezione delle offerte di acquisto, delle domande di cauzioni di partecipazioni all'asta, delle cauzioni, dei depositi per le spese di vendita da versarsi unitamente al saldo del prezzo di aggiudicazione in mani al Delegato nella misura che quest'ultimo determinerà e che dovrà essere indicata nell' avviso di vendita;

- all' effettuazione della gara nel giorno nell'ora e nel luogo di cui all'avviso, con le modalità di cui all' art. 581, redigendone verbale ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 591 *bis*;

- a dare tempestivo avviso a questo Giudice del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato;

- a fissare nel caso di gara deserta, un calendario di ulteriori vendite per un numero massimo di 3 esperimenti complessivi, applicando per il secondo e il terzo esperimento un prezzo

Firmato Da: QUIRINO CATURANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3260068eefff385508e75b64831c4163

base inferiore di un quarto rispetto a quello precedente. In ogni caso il Delegato dovrà dare comunicazione a questo Ufficio dell'esito di ogni incanto;

- 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, dandone comunicazione immediata agli altri creditori;

- 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;

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;

- a predisporre, al termine delle operazioni di aggiudicazione e incasso, il progetto di riparto/distribuzione del ricavato netto tra i condividenti (in ragione di 1/2 ciascuno) da trasmettere al Giudice Istruttore per l'approvazione finale;

Fissa il termine finale perentorio per il completamento di tutte le operazioni delegate in mesi 12 dalla comunicazione della presente ordinanza.

Il Delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere la gara se non per ordine del G.I., ovvero di ritardarne la fissazione, e curerà il sollecito versamento di tutte le somme acquisite alla procedura.

RINVIA la causa, per la verifica dello svolgimento delle operazioni di vendita e la prosecuzione del giudizio di divisione, alla udienza del 24 febbraio 2027, che sostituisce con il deposito, entro il detto termine, di note *ex* art. 127-*ter* c.p.c.

Si comunichi alle parti ed al professionista delegato a cura della Cancelleria.

Macerata, 31 luglio 2026

Il Giudice

Firmato Da: QUIRINO CATURANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3260068eefff385508e75b64831c4163