



**TRIBUNALE ORDINARIO DI SPOLETO**

**IL GIUDICE**

Viste le note sostitutive di udienza ex art. 127ter c.p.c. depositate dalle parti, in data 06/03/2024;  
Rilevato che parte attrice ha chiesto disporsi la vendita coattiva dell'immobile oggetto di divisione mentre parte convenuta ha chiesto rinvio per verificare l'alienabilità del medesimo sul libero mercato;

Rilevato che, alla luce delle irregolarità evidenziate dal c.t.u., tale ultima opzione non pare percorribile;

Ritenuta, dunque, la necessità di provvedere alla vendita dei beni immobili presenti nell'asse ereditario, stante la non divisibilità in natura degli stessi;

p.q.m.

delega per le operazioni di vendita ex artt. 788 e 591bis c.p.c. e per provvedere su eventuali istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 589 e 590 c.p.c. l'avv. Sabatini Massimo, fissando in mesi 12 la durata dell'incarico;

dispone che la vendita dei beni meglio identificati nella relazione di stima acquisita agli atti sia pari a quanto indicato dal C.T.U., con facoltà per il delegato di discostarsi da quest'ultima fino alla misura del 10%;

determina in euro 400,00 oltre accessori l'anticipo per compensi da corrispondersi al delegato da parte delle parti in solido, entro 30 giorni da oggi;

fissa termine di giorni 10 da oggi per il ritiro in cancelleria del fascicolo della procedura, nonché termine di giorni 120 da oggi per la pubblicazione del primo avviso di vendita;

dispone che in caso di mancata vendita entro 12 mesi il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice e che, in caso di vendita, il professionista delegato trasmetta il fascicolo entro 180 giorni dall'aggiudicazione, unitamente al progetto di distribuzione;

le operazioni di vendita delegata, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle disposizioni contenute nelle norme previste per le espropriazioni immobiliari, come richiamate dall'art. 591 bis c.p.c. e, per quello che riguarda la pubblicità dell'avviso di vendita, ex art. 490 c.p.c.;

specifica altresì che i tentativi di vendita dovranno effettuarsi esclusivamente senza incanto e che, nel caso in cui il primo tentativo di vendita dovesse risultare infruttuoso, il Delegato, entro il termine di proroga, proceda a nuovi tentativi di vendita senza incanto ad un prezzo base sempre ulteriormente ribassato dal 15 al 25% rispetto al tentativo ultimo;

le operazioni di vendita delegata, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle disposizioni contenute nell'art. 591 bis c.p.c. e, per quello che riguarda la pubblicità dell'avviso di vendita, ex art. 490 c.p.c.;

dispone inoltre che nell'ordinanza di vendita venga dato espressamente atto che l'interessato può presentare un'offerta inferiore – in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$  - al prezzo base, ma precisando che, in tal caso, l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 c. 3 c.p.c.;

il delegato farà altresì presente che il saldo prezzo dovrà avvenire entro 60 giorni, salva eventuale proroga da concedere per giustificati motivi, e che l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto possono essere presentate o con modalità telematiche o con supporto analogico;

allo stato degli atti dispone che i tentativi di vendita, auspicabilmente n. 3 in ciascun anno solare, dovranno avvenire secondo la modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015;

quanto alla pubblicità, dispone che il delegato contatti il custode IVG di Perugia che dovrà farsi carico del relativo incumbente, secondo le modalità indicate anche nel recente D.M. n. 32/2015;

dispone inoltre che non si proceda alla nomina del custode, a meno che ciò non si renda necessario per una migliore amministrazione del compendio da dividere o per un più agevole accesso da parte di eventuali interessati all'acquisto, esigenze queste che, se del caso, dovranno essere segnalate dal Delegato;

dispone infine che il delegato invii comunicazione scritta all'IVG (quale soggetto incaricato della pubblicità) contenente l'esito dell'esperimento di vendita e, in caso, di aggiudicazione, il prezzo della medesima, nonché i dati ed i recapiti dell'aggiudicatario, il tutto immediatamente, e comunque non oltre 3 giorni liberi dall'esperimento di vendita;

Rinvia per la verifica all'udienza da tenersi nelle forme di cui all'art. 127ter c.p.c., **assegnando termine perentorio per il deposito di note di udienza** sino al 07/11/2024.

Si comunichi alle parti e al delegato

Spoletto, 14/03/2024

Il giudice  
Federico Falfari