



Tribunale Ordinario di Perugia

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Perugia

VERBALE D'UDIENZA MEDIANTE

COLLEGAMENTO DA REMOTO

R.G. 222/2024

Oggi **12/02/2026** alle ore **11:30** innanzi al giudice dell'Esecuzione dott.

Sara Fioroni sono comparsi:

per il creditore procedente _____, per essa, la
procuratrice mandataria _____, l'avv. _____ in
sostituzione dell'avv. _____

per i comproprietari _____, l'avv. _____
_____ l'avv. _____

il Delegato avv. Domenico Affaticato.

Il giudice prende atto della dichiarazione di identità dei procuratori delle parti e delle parti presenti. I procuratori delle parti e le parti collegate da remoto dichiarano che non sono in atto collegamenti con soggetti non legittimati e che non sono presenti soggetti non legittimati nei luoghi da cui sono in collegamento con la stanza virtuale d'udienza.

Su invito del giudice, i difensori e le parti si impegnano a mantenere attivata la funzione video per tutta la durata dell'udienza ed a prendere la parola nel rispetto delle indicazioni del giudice, in modo da garantire l'ordinato svolgimento dell'udienza. Il giudice avverte che la registrazione dell'udienza è vietata.



_____ chiede l'introduzione del giudizio di divisione del lotto 2 e la prosecuzione delle attività già delegate per i restanti lotti.

Il Delegato, alla luce dell'integrazione della perizia, rappresenta la necessità di integrare l'avviso di vendita.

Il Giudice

preso atto di quanto sopra,

così

provvede:

a) **quanto al lotto n. 1,**

dispone la prosecuzione delle attività delegate secondo le modalità e condizioni già in atti, mandando al Delegato di integrare, entro 7 giorni, l'avviso di vendita già pubblicato con l'inserimento anche del bene sito nel Comune di Perugia e censito al foglio di mappa 192, part. 392, tenuto conto del contenuto della perizia integrativa depositata in data 22.01.2026;

b) **quanto ai lotti nn. 3 e 4,**

rilevato che gli assegnatari hanno provveduto al versamento degli importi dovuti, come risulta dalla nota di deposito del professionista delegato in data 31.01.2026, manda al professionista delegato per il compimento degli ulteriori adempimenti e attività già delegati con il provvedimento reso all'udienza del 07.10.2025;

c) **quanto al lotto n. 2:**

rilevato che il pignoramento dei beni di cui al lotto n. 2 ha ad oggetto la quota indivisa di beni e che si è proceduto alla notificazione ai comproprietari dell'avviso di cui agli articoli 599 c.p.c. e 180 disp. att. c.p.c.;



rilevato che non può procedersi alla separazione in natura della quota spettante alla parte esecutata per il fatto che essa non è possibile per la natura e le caratteristiche del bene, né il creditore pignorante né i comproprietari hanno proposto istanza al riguardo;

che i comproprietari non hanno manifestato la volontà di acquistare la quota pignorata;

che, dunque, la vendita della quota risulta in concreto economicamente non conveniente;

che per quanto sin qui considerato appare opportuno procedersi alla divisione del bene ai sensi dell'art. 600 cod. proc. civ.;

che è necessario, ai sensi dell'art. 181 disp. att. cod. proc. civ., fissare una udienza ed ordinare l'integrazione del contraddittorio;

che la presente ordinanza ha un contenuto in tutto equiparabile a quello di una domanda giudiziale ed è perciò idonea ad essere trascritta ai sensi degli articoli 1113 e 2646 c.c.,

P.Q.M.

dispone procedersi al giudizio di divisione in relazione ai beni oggetto di pignoramento di cui al lotto n. 2 con rito semplificato ex art. 281-decies e ss cpc;

fissa dinanzi a sé l'udienza del 09.07.2026 ore 11:30 per la comparizione delle parti del procedimento esecutivo, dei comproprietari e dei creditori iscritti in relazione all'intero bene, del curatore dell'eredità giacente ovvero dell'erede che frattanto abbia accettato l'eredità, nonché di coloro che abbiano acquistato diritti sull'immobile ai sensi dell'art. 1113 terzo comma c.c.;

concede alle parti interessate termine sino a sessanta giorni prima dell'udienza per la notificazione della presente ordinanza al debitore e agli altri soggetti che non risultano già costituiti nel processo esecutivo;

assegna il termine di dieci giorni prima dell'udienza per la costituzione dei convenuti, con l'avvertimento che,



- la costituzione oltre il termine previsto dall'art. 281-undecies c.p.c. implica le decadenze di cui agli articoli 38 e 281-undecies c.p.c.,
- che la difesa tecnica mediante avvocato è obbligatoria in tutti i giudizi davanti al tribunale, fatta eccezione per i casi previsti dall'articolo 86 c.p.c. o da leggi speciali,
- e che la parte, sussistendone i presupposti di legge, può presentare istanza per l'ammissione al patrocinio a spese dello Stato.

dispone che a cura della parte più diligente che si proceda alla iscrizione a ruolo della causa nonché alla trascrizione del presente provvedimento a favore e contro ciascuno dei comproprietari compreso il debitore, con onere di depositare la prova delle notifiche come sopra disposte e della nota di trascrizione del presente provvedimento almeno cinque giorni prima dell'udienza fissata;

dispone che la parte più diligente depositi documentazione ipotecaria ovvero relazione notarile sostitutiva per il ventennio anteriore alla data odierna e sul nominativo di ciascuno dei comproprietari allo scopo di individuare e verificare quali siano i creditori iscritti e gli eventuali aventi causa dai comproprietari;

dispone che il perito estimatore, prima dell'udienza, provveda a verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni oggetto di pignoramento; verifichi altresì l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente; depositi, 20 giorni prima dell'udienza, relazione di stima aggiornata comprendente la stima dell'intero bene; concede alle parti termine sino a 5 giorni prima dell'udienza per il deposito di note alla relazione; onera, a tal fine, la parte più diligente di portare a conoscenza del perito il numero di iscrizione a ruolo del giudizio di divisione endoesecutivo al fine di consentire allo stesso di depositare in pct quanto richiestogli;

sospende il procedimento esecutivo limitatamente al lotto n. 2 sino alla definizione del giudizio di divisione;

conferma, anche per la fase della divisione, il custode già nominato nella presente procedura, ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE PERUGIA;



precisa che nel caso in cui il giudizio di divisione non dovesse essere instaurato nel termine sopra indicato la procedura esecutiva sarà dichiarata estinta limitatamente al lotto n. 2.

Su invito del giudice, i difensori e le parti dichiarano di aver partecipato effettivamente all'udienza nel rispetto del contraddittorio e che lo svolgimento dell'udienza stessa mediante l'applicativo è avvenuto regolarmente.

Il giudice dà lettura del verbale di udienza.

Il Giudice

dott. Sara Fioroni

