



TRIBUNALE ORDINARIO di PERUGIA
Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

VERBALE D'UDIENZA

Oggi **16/07/2026**, alle **ore 13:00**, innanzi al G.E. dott. Sara Fioroni, sono comparsi:

per Phoenix Asset Management s.p.a., quale mandataria di 2Worlds s.r.l., [REDACTED]

[REDACTED]

per [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] mediante collegamento da remoto, giusta autorizzazione del 14.07.2026.

Il Delegato rappresenta che i beni di cui ai lotti 1 e 2 erano in comunione legale [REDACTED] al momento del pignoramento, ma successivamente, in data 20.04.2023, è intervenuta la modifica del regime patrimoniale tra i coniugi, che hanno scelto la separazione dei beni. Tale circostanza si ricava anche dall'allegato n. 3 della relazione integrativa depositata dal perito in data 30.06.2026.

[REDACTED] precisa che la trasformazione del regime patrimoniale dei coniugi, da comunione legale a separazione, risalente al 20.04.2023, è successiva alla trascrizione del pignoramento immobiliare dell'intero compendio di cui alla presente procedura esecutiva, e, pertanto, non è opponibile alla procedura



medesima. Chiede, quindi, che si prosegua nella vendita dei lotti 1 e 2, per le ragioni già esposte nell'istanza depositata in data 08.05.2026.

██████████ si oppone alle richieste del creditore e, in considerazione delle divisibilità del lotto n. 1, chiede che ne venga disposta la separazione ex art. 600 c.p.c., con spese a carico del precedente. Si oppone inoltre alla vendita del lotto n. 2 per antieconomicità dell'intera procedura esecutiva considerando il valore esiguo.

Il Delegato si rimette alle determinazioni del giudice.

Il Giudice

preso atto di quanto sopra,

così provvede:

considerata la verbalizzazione odierna delle parti e quanto rappresentato dal Delegato;

rilevato che debba essere confermata l'estinzione dell'esposizione debitoria di ██████████, avendo ██████████ integralmente ripianato il proprio debito;

rilevato altresì che i beni di cui ai lotti 1 e 2 al momento della trascrizione del pignoramento immobiliare erano intestati ██████████ per la proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni;

considerato che il sopravvenuto mutamento del regime patrimoniale dei coniugi, da comunione legale a separazione dei beni, non è opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avvenuto con convenzione matrimoniale a rogito ██████████

██████████ quindi successivamente alla trascrizione del pignoramento, sicché la situazione dei beni e del relativo regime patrimoniale deve ritenersi cristallizzata al momento dell'apposizione del vincolo pignoratizio;

osservato, quindi, che, benché ██████████ abbia integralmente ripianato la propria esposizione debitoria, per le ragioni suesposte la procedura esecutiva



immobiliare, quanto ai beni di cui ai lotti 1 e 2, può comunque continuare sull'intero, salvo regolare in sede di distribuzione la ripartizione delle somme ricavate in base alla natura del debito residuo [REDACTED] con conseguente irrilevanza della comoda divisibilità del lotto 1;

P.Q.M.

dispone la prosecuzione della procedura esecutiva con riguardo ai lotti 1 e 2 per l'intero diritto di proprietà, mandando al professionista delegato di effettuare ulteriori tentativi di vendita secondo le modalità e condizioni già in atti, con pubblicazione del prossimo avviso entro 90 giorni, al prezzo base d'asta di cui all'ultima perizia depositata in data 30.06.2026 (€ 113.000,00 per il lotto 1 ed 29.000,00 per il lotto 2), e, in caso di esito negativo, con pubblicazione dei successivi avvisi con frequenza quanto meno quadrimestrale e con i ribassi nella misura di $\frac{1}{4}$, fino a quando il Delegato ritenga di trasmettere gli atti al G.E. per i provvedimenti ex art. 164 *bis* disp. att. c.p.c., stabilendo nuovo termine per lo svolgimento delle operazioni delegate al 31.12.2027.

Il G.E.

dott. Sara Fioroni

