



TRIBUNALE ORDINARIO DI SPOLETO
VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 503/2006

Oggi 27 novembre 2025, alle ore 11.38, innanzi al giudice Alberto Cappellini, sono comparsi:

Per parte attrice l'avv. [REDACTED] in sostituzione dell'avv. [REDACTED];

Per [REDACTED] avv. [REDACTED];

l'Avv. Spacchetti per [REDACTED], presente personalmente;

E' presente il delegato avv. Eresia.

Preliminarmente il giudice rappresenta che l'udienza in presenza è stata fissata in considerazione del fatto che trattasi di causa molto risalente, ormai quasi ultraventennale, e che quindi, per quanto la stessa sia di fatto stata attiva con varie vendite negli ultimi anni, si è ritenuto opportuno una verifica con la presenza delle parti anche al fine di verificare le modalità per tentare di giungere a una definizione più rapida possibile del fascicolo.

L'avv. Eresia rappresenta che sono in corso le vendite, è stato fissato un nuovo esperimento, ad oggi sono stati venduti solo i lotti 1Ae B nel 2018 e 2019 i decreti di trasferimento; restano da vendere i lotti 2, 3, 4, 5 e 6, in particolare per i lotti 5 e 6 le vendite sono state sospese per lungo in ragione delle opposizioni avanzate dai comproprietari; pertanto, soprattutto per tali lotti, il prezzo di vendita non è particolarmente ridotto rispetto ai prezzi di stima. Sono state effettuate 12 vendite in totale, ma non per tutti i lotti come detto, in particolare i lotti 5 e 6 sono stati messi in vendita solo più di recente, dal febbraio 2023. I prezzi dei lotti invenduti, tuttavia, anche per quelli oggetto di maggiori ribassi, non hanno ancora raggiunto dei valori per i quali si può ipotizzare una chiusura per antieconomicità.

L'avv. [REDACTED] insiste per le vendite con tempistiche più brevi possibili.

L'avv. [REDACTED] si riporta ai precedenti scritti; si oppone fin d'ora alle vendite in caso di riduzione del prezzo oltre il 50%

L'avv. [REDACTED] evidenzia che per i lotti 2, 3 e 4, di interesse per [REDACTED], è evidente che si è ormai raggiunta l'antieconomicità dei valori di vendita, per cui chiede che sia pronunciata l'estinzione della p.e. con riferimento agli stessi.

Il giudice

Ritenuto che i ribassi dei lotti 2, 3 e 4, pur ingenti, non abbiano ancora raggiunto valori tali da essere antieconomici, in considerazione del fatto che il criterio dell'antieconomicità deve essere valutato non tanto in rapporto alla percentuale del ribasso rispetto al prezzo di stima ma quanto al fatto che la loro vendita assume un rilievo economico per il soddisfacimento del creditore, nel senso che il ricavato sia quantomeno superiore alle spese sostenute per l'esecuzione; rilevato sul punto che le spese, per quanto ingenti visto il numero dei tentativi di vendita, debbono ripartirsi sul

ricavato della vendita di tutti i lotti e che dunque, ai valori di vendita attuali, appaiono possibili ancora altri tentativi di vendita aventi possibilità di soddisfacimento del creditore, salvo diversa considerazione, in futuro, per l'ipotesi di ulteriori ribassi;

RIGETTA l'istanza

INVITA il PD a proseguire con le vendite, effettuando almeno 3 tentativi annui con riguardo ai lotti invenduti, con ribassi tra il 10% e il 20% rispetto al precedente tentativo di vendita andato deserto;

PROROGA l'incarico al pd sino al 31.12.2026

Rinvia per la verifica delle vendite all'udienza del **17.6.2026**, disponendo che la stessa sia sostituita ex art. 127 ter c.p.c. dal deposito di note difensive entro il giorno dell'udienza sostituita.

Il giudice
Alberto Cappellini