



Tribunale Ordinario di Spoleto

Sezione unica civile

Nella causa civile iscritta al n. r.g. 799/2022,
instaurata da

– attrice

nei confronti di

– convenuta, contumace;

il giudice Eleonora Liberali,

premesso che l'udienza dell'11/6/2026 – fissata per esame c.t.u. – è stata sostituita dal deposito di note scritte ex art. 127-ter c.p.c.;

vista la regolare comunicazione del provvedimento di sostituzione udienza alle parti costituite;

visto l'art. 127-ter, comma 3, c.p.c., il quale prevede che, quando l'udienza è sostituita dal deposito di note scritte, il giudice provvede entro 30 giorni dalla scadenza del termine per il deposito delle note;

viste le note depositate da parte attrice nel termine assegnato;

vista la documentazione prodotta e la CTU espletata, come depositata in data 21/10/2025;

rilevato che dalla CTU è emersa la non divisibilità dell'immobile, così da doversi procedere alla vendita previa nomina di soggetto all'uopo delegato;

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. **Accardi Alessandro**, fissando in mesi 12 la durata dell'incarico;

dispone che il professionista delegato provveda, tra l'altro:

1. al controllo della titolarità in capo ai condividenti del diritto di proprietà sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile in atti e

della relazione dell'esperto e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra il bene da dividere e la reale consistenza del medesimo, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;

2. al controllo dello stato di diritto in cui si trova l'immobile, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;

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;

precisa che 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. 591bis 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;

precisa che le operazioni di vendita delegata, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle disposizioni contenute nell'art. 591bis 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 a $\frac{1}{4}$ - 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, comma 3, c.p.c.;



chiarisce che 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;

dispone, allo stato degli atti, 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;

dispone, per quanto attiene alla pubblicità, che il delegato contatti il custode IVG di Perugia che dovrà farsi carico del relativo incumbente, secondo le modalità indicate anche nel 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 del 20/1/2027**, disponendo che la stessa si tenga nelle forme di cui all'art. 127ter c.p.c., e quindi in **trattazione scritta** con termine per note coincidente con la predetta data di udienza.

Si comunichi alle parti e al delegato.

Spoletto, lì 15/06/2026

Il giudice

Eleonora Liberali