



TRIBUNALE ORDINARIO DI SPOLETO

Il G.I., a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 17.6.2020, esaminati gli atti della causa di divisione promossa da Italfondiaro spa;

rilevato che occorre procedere alla vendita del compendio immobiliare oggetto di causa, siccome appare evidente che non sia comodamente divisibile, poiché: 1) la scala d'accesso, l'ingresso e la centrale termica non sono autonomi catastalmente ed occorrerebbe procedere a dei frazionamenti; 2) l'immobile descritto nel lotto 1 risulta "fortemente danneggiato dal sisma" (cfr. pag. 3 della CTU del dr. Bellingacci), quindi si porrebbero dei grossi problemi di stima ai fini dell'apporzionamento; 3) la suddivisione in n.2 lotti determinerebbe la creazione di un condominio di fatto, rendendo meno appetibile (quindi svalutando) la parte da vendere;

rilevato che occorre la nomina del Delegato alle Vendite ex art.788 u.c. cpc;

D E L E G A

per le operazioni di vendita ex artt. 788 e 591bis c.p.c. e norme in esso richiamate, e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c., l'avv. **Sensi Francesco** con studio in Spoleto, fissando in mesi 18 la durata dell'incarico;

D I S P O N E

Che la vendita dei beni meglio identificati nella relazione di stima acquisita agli atti sia pari a quanto indicato dal CTU, con facoltà per il Delegato di discostarsi da quest'ultima fino alla misura del 10%, comunque previa acquisizione di informazioni in ordine alla domanda di contributi per il sisma (in ordine alla quale il Delegato è autorizzato fin d'ora ad attivarsi, in caso di inerzia dei comproprietari);

D E T E R M I N A

in €.500,00 oltre accessori l'anticipo per compensi da corrispondersi al delegato da parte di tutte le parti in solido, entro 30 giorni da oggi;

F I S S A T E R M I N E

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 18 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 cpc. e, per quello che riguarda la pubblicità dell'avviso di vendita, ex art.490 cpc.;

specifica altresì che i tentativi di vendita dovranno essere effettuati 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 cpc. e, per quello che riguarda la pubblicità dell'avviso di vendita, ex art.490 cpc; dispone inoltre che nell'ordinanza di vendita venga dato espressamente atto che l'interessato può presentare un'offerta inferiore – in misura non superiore ad ¼ - 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.III° cpc;

il Delegato farà altresì presente che il saldo prezzo dovrà avvenire entro **120 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 l' IVG dell'Umbria 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'I.V.G. (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 dall'esperimento di vendita;

Rinvia per la verifica all'udienza del **7.7.2021** h.9,30;

si comunichi alle parti ed al delegato.

Spoleto, 21 settembre 2020

Il giudice
Simone Salcerini

