



IL TRIBUNALE DI MESSINA - I sezione civile

PROCESSO VERBALE D'UDIENZA

In data 02/04/2026, avanti a noi Giudice monocratico, dott. Corrado Bonanzinga,
viene chiamata la causa iscritta al N. 4086 del Registro Generale 2024

TRA

[REDACTED]

[REDACTED]; PARTE RICORRENTE

E

[REDACTED]

[REDACTED]; PARTE RESISTENTE

E

[REDACTED]

PARTE RESISTENTE

Alle ore 09,10 sono comparsi l'avv. Irene GIAMI anche per delega dell'avv. Santo SCOLARO, l'avv. Rosa Anna VENUTI per delega dell'avv. Nicolò VALENTINI e l'avv. Sergio RIZZO. Tutti i procuratori presenti concordano nel fatto che l'asse ereditario non è divisibile in natura e che si deve, pertanto, procedere alla vendita.

Il Giudice

visti gli atti e i documenti della causa n. 3326/2006 R.G., esaminate le richieste delle parti, visto che i procuratori delle parti hanno espresso concordemente la volontà di procedere alla vendita dei beni facenti parte dell'asse ereditario in quanto non comodamente divisibili;

ritenuto opportuno delegare le operazioni di vendita ad un notaio;

vista la relazione del c.t.u. ing. Giovanni BONANNO, con la quale è stato determinato il valore dei beni in comunione;

DELEGA

Il notaio dott. Silverio Magno, al compimento delle operazioni di vendita e di tutti gli altri adempimenti previsti dall'art. 591 bis c.p.c. (che dovranno essere effettuati senza indugio, esclusa ogni facoltà di rinvio o sospensione, se non per ordine del giudice) e, in particolare a:

1. Predisporre la vendita senza incanto, redigendo l'avviso con l'indicazione:

a) del bene in vendita (procedendo alla vendita separata dei beni facenti parte dell'asse ereditario, ad esclusione del terreno che il C.T.-U. ha indicato come pertinenza della casa sita in località Acquacalda, che va venduto unitamente alla casa)

e del suo prezzo base sulla base del valore determinato nella relazione di C.T.U. depositata il 17.12.2025;

b) della data ultima (entro le ore 12,00) e del luogo (presso un suo recapito) per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (termine che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento);

c) delle modalità di presentazione delle offerte stesse, che vanno inserite in busta chiusa (sulla quale dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita), con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato;

d) dell'importo della cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto), che dovrà essere versata mediante assegno circolare bancario non trasferibile intestato a "Nome professionista – n. _____ R.G., inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;

e) della data di convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé (che dovrà essere fissata per il giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto b) per l'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti;

f) del termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato come sopra;

g) del fatto che l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la

certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

2. effettuare la pubblicità secondo le forme di cui all'art. 490 c.p.c., con inserimento sul portale del Ministero della giustizia e, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, sul quotidiano "Gazzetta del Sud";

3. aprire le buste ed esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto 3 e deliberare sulle stesse secondo le regole di cui all'art. 572 c.p.c., procedendo, in caso di pluralità delle stesse, alla gara sull'offerta più alta così come previsto dall'art. 573 c.p.c. (con offerte in aumento tra il 3 % ed il 5 % del prezzo base, salvo diversa indicazione del giudice), redigendo il verbale delle relative operazioni;

4. in caso di mancanza di offerte ricevibili, procedere entro sessanta giorni dalla vendita infruttuosa a nuovi tentativi di vendita coattiva (la seconda vendita, ove ritenuto opportuno, con un ribasso non superiore al 25 %, la terza vendita con un ribasso non superiore al 15 %);

5. in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, dare tempestivo avviso al G.I. del mancato versamento del saldo, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

6. versare senza indugio la cauzione dell'aggiudicatario e le somme ricavate dalla vendita su un conto corrente bancario o postale intestato alla procedura, presso l'istituto bancario a scelta del delegato, documentando le condizioni contrattuali proposte entro giorni 30 dalla comunicazione della presente;

7. predisporre, effettuato il versamento del prezzo, il decreto di trasferimento che dovrà fare menzione del contratto di finanziamento di cui si sia eventualmente avvalso l'aggiudicatario per saldare il prezzo e della situazione urbanistica dell'immobile, allegando il certificato di destinazione urbanistica avente validità di

un anno dal rilascio, o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista provvederà a richiedere;

8. dare tempestivo avviso al g.i. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;

9. provvedere alla registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, prelevando le somme a tal fine necessarie dal ricavato della vendita;

10. formare il progetto divisionale delle somme ricavate dalla vendita e trasmetterlo al Giudice;

11. provvedere, all'esito dell'approvazione del progetto di divisione, alla erogazione delle somme assegnate, prelevando direttamente dal libretto quelle a sé spettanti;

DISPONE

a) che il delegato, entro quindici giorni da ciascun tentativo di vendita, riferisca dell'esito al giudice;

b) che, qualora siano stati celebrati infruttuosamente almeno tre tentativi di vendita, il delegato rimetta senz'altro le parti innanzi al giudice, al fine della verifica in contraddittorio dell'eventuale antieconomicità della procedura o del perdurante interesse all'azione;

c) che il delegato, almeno ogni sei mesi (di norma, entro gennaio ed entro luglio di ogni anno) depositi al giudice una relazione riepilogativa dell'attività svolta;

FISSA

il termine massimo di dodici mesi dalla comunicazione della presente ordinanza per lo svolgimento delle operazioni delegate (vendita, predisposizione del decreto di trasferimento e progetto di divisione), alla cui scadenza rimetterà gli atti al sottoscritto;

AUTORIZZA

il Professionista delegato ad estrarre, dal fascicolo di ufficio, a sua cura e spese, copia degli atti dallo stesso ritenuti necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto.

ASSEGNA

al professionista:

a) a titolo di fondo spese la somma di [REDACTED] con la precisazione che le spese di pubblicità sono a carico della massa);

b) per anticipo onorario la somma di [REDACTED]

che pone entrambe a carico dei condividenti, in proporzione alle rispettive quote, i quali dovranno versarlo entro trenta giorni dall'effettuazione della richiesta, con l'avvertenza che in caso di mancato versamento il delegato ne informerà il giudice.

Il Giudice

ritenuto che la causa sia matura per la decisione con riferimento alle domande di rendiconto avanzate da entrambe le parti, visto l'art. 281 quinquies c.p.c., fissa l'udienza del 02.07.2026 per la rimessione della causa in decisione, assegnando alle parti termini, ai sensi dell'art. 189 c.p.c., fino a 60 giorni prima dell'udienza per il deposito di note scritte contenenti la sola precisazione delle conclusioni, fino a 30 giorni prima dell'udienza per il deposito delle comparse conclusionali e fino a 15 giorni prima dell'udienza per il deposito delle memorie di replica. Visto l'art. 127 ter c.p.c. sostituisce l'udienza del 02.07.2026 con il deposito di note scritte. Manda alla Cancelleria di darne comunicazione al notaio delegato.

IL GIUDICE

(dott. Corrado Bonanzinga)



IL TRIBUNALE DI MESSINA - I sezione civile

Il Giudice, dott. Corrado Bonanzinga, esaminati gli atti della causa iscritta al n. 4086 dell'anno 2024 RG

TRA

[REDACTED]

[REDACTED]; PARTE RICORRENTE

E

[REDACTED]

[REDACTED] PARTE RESISTENTE

E

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]; PARTE RESISTENTE

Vista l'istanza formulata da [REDACTED] con atto depositato il 10.09.2026, volta alla modifica della ordinanza resa all'udienza del 02/04/2026, nella parte in cui non prevedeva che la vendita si svolgesse in modalità (o anche in modalità) telematica, benché l'art. 569, comma 4, c.p.c. stabilisca quale regola generale e prioritaria l'obbligatorietà della modalità di vendita telematica, la quale appariva necessaria al fine di assicurare la più ampia partecipazione anche da parte di soggetti residenti fuori provincia o impossibilitati a presenziare fisicamente;

rilevato che l'art. 788 c.p.c. stabilisce che alla vendita da effettuare nell'ambito delle procedure di scioglimento di comunioni "si applicano gli artt. 570 e seguenti", vale a dire le norme che disciplinano la vendita in materia di espropriazione immobiliare, la quale, in seguito alle modifiche introdotte dal d.l. 35/2005 conv. in l. 80/2005, ha luogo prima senza incanto e successivamente, solo in presenza di determinate condizioni, con incanto;

ritenuto che, in conformità con i criteri ermeneutici correnti (v. ad es. Cass. SS.UU, n. 22660 del 23/10/2006 e n. 23838 del 23/12/2004), il rinvio *de quo* abbia carattere mobile e che, pertanto, il legislatore non ha inteso richiamare una singola disposizione ma un intero gruppo di norme, con le quali la disposizione operante il rinvio non risulta affatto incompatibile;

ritenuto, pertanto, che anche alla vendita in sede di scioglimento di comunioni vada applicata la previsione contenuta nell'art 569, c.p.c. che stabilisce quale regola generale e prioritaria l'obbligatorietà della modalità di vendita telematica;

ritenuto, di conseguenza, che l'istanza possa essere accolta;

P.Q.M.

A modifica della ordinanza resa all'udienza del 02.04.2026, stabilisce che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara

tra gli offerenti e il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del codice di rito, secondo la modalità della vendita sincrona mista e dispone che nell'avviso di vendita il notaio delegato indichi che, nel caso venga utilizzata la modalità telematica, la presentazione dell'offerta d'acquisto e della cauzione ai sensi degli artt. 571, 579, 580, e 584 c.p.c., nonché il versamento del prezzo, dovranno avvenire con sistemi telematici di pagamento ovvero con carte di debito, di credito o prepagate o con altri mezzi di pagamento con moneta elettronica disponibili nei circuiti bancario e postale e mediante la comunicazione, a mezzo di telefax o posta elettronica, di una dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dai predetti articoli; dispone che la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e sui siti specializzati sia effettuata anche in lingua inglese o con parole chiave mirate al mercato estero; manda al professionista delegato di adeguare l'avviso di vendita già predisposto e gli adempimenti pubblicitari; si comunichi ai procuratori delle parti ed al notaio delegato.

Messina, lì 10/09/2026

IL GIUDICE

(dott. Corrado Bonanzinga)

Avv. Nicolò Valentini

Via XXVII Luglio n.61

98123 Messina

TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

Prima Sezione Civile

Giudice Istruttore: Dott. Corrado Bonanzinga

Procedimento R.G. n. 4086/2024

**ISTANZA PER L'ADOZIONE DI DIRETTIVE IN ORDINE ALLE VISITE
DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA DELEGATA**

Ill. mo Sig. Giudice Dr. Corrado Bonanzinga,

Nell'interesse dell'██████████ presentata e difesa dall'Avv. Nicolò Valentini
per mandato come in atti,

Convenuta

CONTRO

██████████nto
Scolaro ed Irene Giaimi

Attrici

Nei Confronti

██████████appresentata e difesa dall'Avv. Sergio Rizzo

Convenuta

PREMESSO IN FATTO ED IN DIRITTO

Nel giudizio di scioglimento della comunione ereditaria, accertata la non comoda divisibilità del compendio immobiliare e la necessità di procedere alla sua liquidazione nell'interesse della massa, la S.V. Ill.ma ha disposto la vendita dell'immobile, delegando le relative operazioni al Notaio Silverio Magno. Con successiva ordinanza resa in data 10/09/2026 nel procedimento in epigrafe indicato è stato stabilito che: "*..anche alla vendita in sede di scioglimento di comunioni vada applicata la previsione contenuta nell'art 569, c.p.c. che stabilisce quale regola generale e prioritaria l'obbligatorietà della modalità di vendita telematica*". Ed in virtù del carattere mobile del rinvio operato dall'art. 788 c.p.c. agli artt. 570 ss. c.p.c., è stato demandato al Notaio delegato l'esperimento della vendita con modalità sincrona mista ai sensi dell'art. 161-ter disp. att. c.p.c., unitamente all'adozione delle prescritte forme di pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui canali informativi preposti.

Ora, in vista dell'espletamento dei tentativi di vendita e della pubblicazione degli avvisi, diversi soggetti terzi interessati all'acquisto, hanno manifestato l'esigenza di effettuare sopralluoghi preliminari e visionare lo stato dei luoghi e dell'immobile in Acquacalda (Lipari) già oggetto di avviso di vendita, (pare sia stato ritirato dal Notaio).

L'effettiva conoscibilità materiale del bene costituisce presupposto indefettibile per stimolare la partecipazione alla gara, massimizzare il valore di realizzo nell'interesse di tutti i condividenti ed evitare il rischio di aste deserte.

Ritenuto che nel giudizio divisionale la delega delle operazioni di vendita ex artt. 788 e 591-bis c.p.c. non comporta l'automatica attribuzione in capo al professionista delegato della qualifica e dei poteri di custode giudiziario del bene, in mancanza di un espresso provvedimento di nomina ex artt. 559-560 c.p.c., sicchè il possesso e la materiale detenzione degli immobili permangono in capo ai comproprietari, senza che sussista un soggetto formalmente investito dell'obbligo di custodire il bene, detenerne le chiavi e gestire l'accesso dei terzi; e considerato, altresì, che l'istante, come gli altri condividenti, non può ritenersi gravata, dell'incombenza privatistica e materiale di concordare e gestire autonomamente le visite con terzi estranei; **né, comunque, l'istante lo potrebbe,** [REDACTED]

Considerata, comunque, che tale attività, è necessaria in quanto di diretta incisività sulla regolarità della procedura competitiva e sulla parità di trattamento tra gli offerenti, essa richiedendo, un opportuno **presidio pubblicistico di neutralità e sicurezza, garantito esclusivamente da un ausiliario del Giudice, ovvero, da puntuali prescrizioni giudiziali vincolanti per tutti i condividenti, al fine di garantire la competitività su una ampia platea di offerenti possibili, non limitata a quella locale.**

Al fine di prevenire condotte ostruzionistiche, contestazioni tra le parti ed al fine di dare piena ed ordinata attuazione all'ordinanza di vendita, a sommosso avviso della istante, pare imprescindibile che l'Ill.ma S.V. **provveda ad attribuire specifiche deleghe operative e/o direttive allo stesso Notaio già incaricato, piuttosto che disporre per la nomina di un Custode tra i condividenti che sarebbe ragione e causa di possibili divergenze e ulteriori conflittualità infra parentali, a parte l'aumento dei costi divisionali a scapito dei ricavi dei condividenti stessi. .**

P.Q.M.

L'istante, come sopra rappresentata e difesa, chiede che l'Ill.ma S.V. esaminata la presente istanza, voglia **autorizzare ed incaricare il Notaio, Dr. Silverio Magno, delegato alla vendita a disciplinare e gestire direttamente le visite dell'immobile da parte dei potenziali acquirenti, con facoltà di:**

- accedere all'immobile e richiedere la collaborazione dei condividenti detentori per il rilascio temporaneo delle chiavi di accesso all'immobile in loc. Acquacalda di Lipari;
- e/o di avvalersi, per i meri adempimenti materiali di accesso ed accompagnamento, di un ausiliario o sostituto;

- comunque, di stabilire le modalità di prenotazione telematica degli accessi conformemente alle regole del Portale delle Vendite Pubbliche.

Messina, lì 16.09.2026

Avv. Nicolò Valentini