



TRIBUNALE DI MESSINA

- 2^a Sezione Civile -

ORDINANZA DI DIVISIONE E DELEGA ALLE OPERAZIONI DI VENDITA IMMOBILIARE

- artt. 785, 786 e 788 c.p.c. -

Il Giudice

esaminati gli atti del giudizio iscritto al n° 1959/2016 R.G.;
celebrata l'udienza del 28 marzo 2017 e sciogliendo la riserva assunta;
rilevato che alla predetta udienza sono comparsi gli avv.ti

qualificatisi procuratori rispettivamente dei comproprietari
(quest'ultimo anche personalmente presente), i quali hanno genericamente dichiarato di
opporvi alla richiesta di vendita avanzata da parte attrice domandando altresì un differimento
dell'udienza al fine di effettuare una formale costituzione nel presente giudizio;

ritenuto tuttavia che le predette richieste non possano essere prese in considerazione nella
presente sede, attesa la mancata costituzione in giudizio e l'irrituale costituzione di
con il patrocinio dell'avv. il quale ha omesso di depositare
telematicamente il relativo atto processuale, limitandosi a depositare a verbale un atto cartaceo
privo peraltro della necessaria procura alle liti;

che inoltre non può considerarsi utilizzabile ai predetti fini neppure la procura depositata
dall'avv. contestualmente all'istanza di visibilità del fascicolo telematico, in quanto per
l'appunto allegata ad un atto che – per sua natura – ha efficacia solo temporanea;

ritenuto in ogni caso che, a fronte di una espressa opposizione di parte attrice alla richiesta di
differimento dell'udienza avanzata dalle controparti, la stessa non possa accolta viepiù ove si
consideri che risulta fondata sulla solo recente acquisizione della visibilità del fascicolo telematico
da parte dei relativi difensori, circostanza certamente imputabile alle parti medesime;

rilevato pertanto che, ai sensi del c.d. degli artt. 785 e 788 c.p.c., tra le parti non possono
considerarsi essere sorte (valide) contestazioni in ordine al diritto alla divisione né alla necessità
della vendita, anche considerata l'evidente non comoda divisibilità del compendio oggetto di causa,
come emerge in particolare dal tenore della relazione peritale in atti e come peraltro già osservato
dal G.E. con ordinanza del 31 marzo 2016;

rilevato che il comproprietario risulta avere chiesto l'attribuzione in proprio
favore della quota di pertinenza del debitore ai sensi del c.d. degli artt. 720 e 1116
c.c.;

ritenuto che la vendita possa essere delegata ad un professionista ai sensi dell'ultimo comma
dell'art. 788 c.p.c.;

che, allo stato, è opportuno procedere alla vendita senza incanto a norma dell'art. 571 c.p.c., non
reputandosi probabile, ai sensi dell'art. 569^{III} c.p.c., che la diversa modalità della vendita con
incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene;

che, in ossequio al disposto dell'art. 591-bis, co. 1, c.p.c. e non ricorrendo l'ipotesi di deroga
prevista dal co. 2 della stessa norma, le operazioni di vendita coattiva vanno delegate ad un
professionista abilitato, scelto sulla scorta degli elenchi in possesso di quest'Ufficio, in base a criteri
di professionalità e rotazione;

ritenuto che, alla luce della recente modifica dell'art. 568 c.p.c. da parte del d.l. n° 83/2015, deve
confermarsi il prezzo base del bene come stabilito dal perito d'ufficio sulla scorta di indagini ampie
e corrette, in esito ad un percorso motivazionale del tutto esente da vizi logici;



P.Q.M.

visto l'art. 785 c.p.c.,

DISPONE

procedersi alla divisione dell'immobile sito il Messina, via Pietro Castelli n° 50, allibrato in Catasto Fabbricati al foglio 113, mappale 728, sub. 5, categoria C/1, classe 8, rendita € 642,06, appartenente in comproprietà nella misura di ½ ciascuno a [REDACTED]

visti gli artt. 788, 569 e 591-bis c.p.c.,

DELEGA

il notaio Pietro Restuccia al compimento delle operazioni di vendita e di tutti gli altri adempimenti previsti dall'art. 591-bis, commi 3° nn. 1), 2), 3), 4), 5), 6), 8), 9), 11) e 13), 5°, 6°, 7°, 8° e 9°, c.p.c. (che dovranno essere effettuati senza indugio, esclusa ogni facoltà di rinvio o sospensione – se non per ordine del Giudice – anche in presenza di eventuali istanze rivolte direttamente al professionista delegato, il quale ne riferirà comunque immediatamente al Giudice) e, in particolare:

1. determinare il prezzo di vendita, accertando se ricorrano giustificati motivi per disattendere il valore degli immobili pignorati determinato nella relazione redatta dall'esperto a norma dell'art. 568 c.p.c., anche alla luce degli eventuali chiarimenti a seguito delle note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173-bis disp att. c.p.c. nel corso della procedura esecutiva; in caso positivo riferendo al Giudice ed in caso contrario procedendo oltre (arrotondando, per comodità, il prezzo per eccesso o per difetto);
2. formare, ove necessario od utile, più lotti del compendio da porre in vendita;
3. predisporre la vendita senza incanto (che dovrà celebrarsi entro 120 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza), dandone notizia alle parti almeno 45 giorni prima e redigendo l'avviso con l'indicazione:
 - a) dei beni in vendita e del loro prezzo base;
 - b) della data ultima (entro le ore 12:00 del giorno precedente alla vendita) 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; nessuna altra indicazione – né il numero o il nome della procedura e del giudizio di divisione né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta), mentre il contenuto dell'offerta stessa è specificato nell'allegato A) alla presente ordinanza, 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 non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina – Procedimento n° 1959/2016 R.G. – Professionista delegato notaio Pietro Restuccia", 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 l'eventuale gara tra gli offerenti];
 - f) del termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione per il versamento del saldo prezzo nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, da effettuarsi mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato come sopra;
 - g) del fatto che, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n° 37 e del d.lgs. n° 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di



- qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
4. effettuare la pubblicità, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, con l'ausilio della Ediservice s.r.l., in base alla convenzione con la stessa stipulata (con la precisazione che invece, quanto alla vendita con incanto laddove disposta ex art. 591 c.p.c., l'avviso conterrà le indicazioni di cui all'art. 576 c.p.c.):
 - 4.1 sul quotidiano "Gazzetta del Sud" (con il modulo sintetico oggetto di convenzione) e sull'Albo del Tribunale di Messina;
 - 4.2 sul sito *internet* ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo www.tribunale.messina.it, sul sito www.asteannunci.it (certificato dal Ministero con P.D.G. 30.09.2009 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 D.M. 31.10.2006) nonché sul sito www.asteavvisi.it (certificato dal Ministero con P.D.G. 20.06.2011 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 D.M. 31.10.2006), sui quali tutti dovrà essere pubblicata anche la relazione di stima;
 - 4.3 il custode o il professionista delegato alla vendita se richiesti, ovvero il creditore interessato, dovrà depositare in Cancelleria le richieste di pubblicazione indirizzate al gestore Edicom Finance s.r.l.
 - 4.4 il testo dell'inserzione sul quotidiano e su *internet* dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e dovrà contenere in particolare l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, giorno ed ora dell'asta, con indicazione del Giudice e del numero del procedimento; dovrà altresì contenere l'indicazione del nome dell'eventuale custode e del delegato alla vendita, il loro recapito e l'indicazione – quanto all'avviso sul quotidiano – del sito *internet* su cui rinvenire la perizia; saranno invece omissi l'importo del rilancio minimo, i dati catastali ed i confini del bene;
 5. aprire le buste alla presenza degli offerenti, 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. (il rilancio minimo andrà fissato in un importo non superiore al 5% del prezzo indicato nell'avviso di vendita), redigendo il verbale delle relative operazioni;
 6. in caso di mancanza di offerte ricevibili, procedere entro sessanta giorni dalla vendita infruttuosa a nuovi tentativi di vendita senza incanto (con ribassi del prezzo che, tra seconda e quarta vendita, non possono superare il 25% del primo, fissando – in caso di esito ulteriormente negativo – un quinto tentativo di vendita con un ribasso sino al 50%, notiziando, prima della fissazione di tale ultima vendita, il Giudice e, comunque, fino a diversa direttiva del Giudice);
 7. in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, dare tempestivo avviso al Giudice del mancato versamento del saldo, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
 8. autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;
 9. versare senza indugio la cauzione dell'aggiudicatario e le somme ricavate dalla vendita (unitamente alle spese rese necessarie dal trasferimento) su un libretto di deposito ovvero su un conto corrente bancario o postale intestato al procedimento, acceso presso un istituto bancario o un ufficio postale a scelta del delegato, documentando le condizioni contrattuali proposte entro giorni 30 dalla comunicazione della presente e restituendo immediatamente dopo la gara gli assegni circolari – depositati unitamente alle offerte – a coloro che non siano rimasti aggiudicatari;
 10. una volta formata copia del verbale di aggiudicazione il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà ad informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali ed alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo; comunicherà quindi all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto o del libretto di deposito – intestato al procedimento – da utilizzare per il pagamento; nel contempo aggiornerà le visure in atti per



verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, accertando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) ed il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato od un compendio più ampio; il professionista delegato provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca o la posta l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza (in file *pdf* nativo modificabile) del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Cancelliere, da sottoporre alla firma del Giudice, unitamente – se richiesto dalla legge – al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, ad altro certificato sostitutivo che il professionista provvederà a richiedere; a seguito della firma del decreto da parte del Giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari; effettuato presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute, il delegato provvederà quindi a consegnare la documentazione necessaria (l'originale del decreto di trasferimento, la relazione del perito e la copia del mod. F23) all'Ufficio del Registro (la trasmissione unitaria del decreto di trasferimento e della copia del mod. F23 evita la necessità di una duplice trasmissione di documenti all'Ufficio del Registro), controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti; all'esito il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria e, estrarre copia autentica, la invierà all'acquirente a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione; nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso il competente Ufficio della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo; il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie – ivi compreso il versamento di quanto dovuto – per la cancellazione dei gravami (pignoramenti ed iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento), prelevando le somme a tal fine necessarie dal ricavato della vendita; il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo; quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto, altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso; si precisa altresì che la bozza del decreto di trasferimento dovrà fare menzione del contratto di finanziamento di cui si sia eventualmente avvalso l'aggiudicatario per saldare il prezzo;

11. il delegato procederà alla redazione della bozza di progetto di ripartizione del ricavato della vendita tra i comproprietari non debitori e la procedura esecutiva, omettendo in questa fase di chiedere la liquidazione del proprio compenso, alla quale provvederà successivamente il G.E., una volta riassunta la procedura esecutiva, prima della predisposizione del progetto di distribuzione previsto dall'art. 596 c.p.c. cura del medesimo delegato;

DISPONE

- a) che il delegato, entro quindici giorni da ciascun tentativo di vendita, riferisca dell'esito al Giudice;
- b) che il delegato, entro trenta giorni dalla notifica della presente ordinanza, depositi una relazione sugli adempimenti iniziali svolti (art. 16-bis, co. 9-sexies, d.l. n° 179/2012, come modificato dalla legge n° 119/2016); almeno ogni sei mesi (la prima volta a decorrere dalla comunicazione della presente ordinanza) il delegato dovrà redigere e depositare nella Cancelleria del Giudice una relazione riepilogativa dell'attività svolta;

FISSA

il termine massimo di ventiquattro mesi dalla comunicazione della presente ordinanza per lo svolgimento delle operazioni delegate (vendita, predisposizione del decreto di trasferimento e del progetto di ripartizione del ricavato), alla cui scadenza il professionista rimetterà in ogni caso gli atti allo scrivente per le determinazioni di competenza;



AUTORIZZA

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

ASSEGNA

al professionista – a titolo di acconto sul compenso – la somma di € 1.000,00, che pone a carico della parte che ha introdotto il presente procedimento di divisione, la quale dovrà versarla entro e non oltre trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, con l'avvertenza che in caso di mancato versamento il delegato ne informerà il Giudice – restituendo il fascicolo unitamente alla notula per le competenze dovute – per le determinazioni di competenza;

assegna alla parte che ha introdotto il presente procedimento di divisione il termine di giorni trenta dalla comunicazione della presente ordinanza per effettuare le eventuali notifiche di cui all'art. 569 u.c. c.p.c., ove necessarie.

Si comunichi a cura della Cancelleria.

Messina, 6 aprile 2017

Il Giudice
dott. Danilo Maffa



Allegato A:

Contenuto dell'offerta per partecipare alla vendita senza incanto

L'offerta va redatta in carta semplice con bollo di € 16,00, nella forma di **proposta irrevocabile di acquisto**, con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, indicando la denominazione del procedimento di divisione, le generalità dell'offerente (nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita, con la precisazione che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), allegando fotocopia del documento di identità dell'istante (o del legale rappresentante della società) ed assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a "Tribunale di Messina – Procedimento n° 1959/2016 R.G. – Professionista delegato notaio Pietro Restuccia", di importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che verrà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; ove l'offerta riguardi più lotti (come si dirà meglio più avanti), potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese; il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche cauzione più alta. Si precisa altresì che il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini della individuazione dell'offerta migliore.

L'offerta dovrà altresì contenere i dati identificativi del bene per il quale l'offerta medesima è proposta nonché l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base).

Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà formulare un'unica offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

Il soggetto che presenta l'offerta può anche essere persona diversa dall'offerente.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

Si avvisa che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita sicché, in caso di mancata presentazione e se la offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire come detto entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione – salva la previsione del pagamento rateale – pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato a mani del delegato, quindi al notaio ovvero al professionista n.q., su libretto di deposito ovvero conto corrente bancario o postale aperto dal delegato medesimo, che dovrà rilasciare un'attestazione di avvenuto versamento; in caso di più offerte valide (è valida come detto l'offerta al ribasso fino al limite del 25% rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. Nella vendita non



verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura del procedimento; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.





TRIBUNALE DI MESSINA
- 2^a Sezione Civile -

ORDINANZA DI DIVISIONE E DELEGA
ALLE OPERAZIONI DI VENDITA IMMOBILIARE
- artt. 785, 786 e 788 c.p.c. -

Il Giudice

esaminati gli atti del giudizio iscritto al n° 1959/2016 R.G.;
celebrata l'udienza del 28 marzo 2017 e sciogliendo la riserva assunta;

rilevato che alla predetta udienza sono comparsi gli avv.ti Domenico Rizzoti e Rolando Giorgianni, qualificatisi procuratori rispettivamente dei comproprietari Costa Antonio e Costa Claudio (quest'ultimo anche personalmente presente), i quali hanno genericamente dichiarato di opporsi alla richiesta di vendita avanzata da parte attrice domandando altresì un differimento dell'udienza al fine di effettuare una formale costituzione nel presente giudizio;

ritenuto tuttavia che le predette richieste non possano essere prese in considerazione nella presente sede, attesa la mancata costituzione in giudizio di Costa Claudio e l'irrituale costituzione di Costa Antonio con il patrocinio dell'avv. Domenico Rizzoti, il quale ha omesso di depositare telematicamente il relativo atto processuale, limitandosi a depositare a verbale un atto cartaceo privo peraltro della necessaria procura alle liti;

che inoltre non può considerarsi utilizzabile ai predetti fini neppure la procura depositata dall'avv. Rizzotti contestualmente all'istanza di visibilità del fascicolo telematico, in quanto per l'appunto allegata ad un atto che – per sua natura – ha efficacia solo temporanea;

ritenuto in ogni caso che, a fronte di una espressa opposizione di parte attrice alla richiesta di differimento dell'udienza avanzata dalle controparti, la stessa non possa accolta viepiù ove si consideri che risulta fondata sulla solo recente acquisizione della visibilità del fascicolo telematico da parte dei relativi difensori, circostanza certamente imputabile alle parti medesime;

rilevato pertanto che, ai sensi del c.d. degli 785 e 788 c.p.c., tra le parti non possono considerarsi essere sorte (valide) contestazioni in ordine al diritto alla divisione né alla necessità della vendita, anche considerata l'evidente non comoda divisibilità del compendio oggetto di causa, come emerge in particolare dal tenore della relazione peritale in atti e come peraltro già osservato dal G.E. con ordinanza del 31 marzo 2016;

rilevato che il comproprietario Costa Claudio non risulta avere chiesto l'attribuzione in proprio favore della quota di pertinenza del debitore Costa Antonio ai sensi del c.d. degli artt. 720 e 1116 c.c.;

ritenuto che la vendita possa essere delegata ad un professionista ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 788 c.p.c.;

che, allo stato, è opportuno procedere alla vendita senza incanto a norma dell'art. 571 c.p.c., non reputandosi probabile, ai sensi dell'art. 569^{III} c.p.c., che la diversa modalità della vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene;

che, in ossequio al disposto dell'art. 591-bis, co. 1, c.p.c. e non ricorrendo l'ipotesi di deroga prevista dal co. 2 della stessa norma, le operazioni di vendita coattiva vanno delegate ad un professionista abilitato, scelto sulla scorta degli elenchi in possesso di quest'Ufficio, in base a criteri di professionalità e rotazione;

ritenuto che, alla luce della recente modifica dell'art. 568 c.p.c. da parte del d.l. n° 83/2015, deve confermarsi il prezzo base del bene come stabilito dal perito d'ufficio sulla scorta di indagini ampie e corrette, in esito ad un percorso motivazionale del tutto esente da vizi logici;



P.Q.M.

visto l'art. 785 c.p.c.,

DISPONE

procedersi alla divisione dell'immobile sito il Messina, via Pietro Castelli n° 50, allibrato in Catasto Fabbricati al foglio 113, mappale 728, sub. 5, categoria C/1, classe 8, rendita € 642,06, appartenente in comproprietà nella misura di ½ ciascuno a Costa Antonio e Costa Claudio;

visti gli artt. 788, 569 e 591-bis c.p.c.,

DELEGA

il notaio Pietro Restuccia al compimento delle operazioni di vendita e di tutti gli altri adempimenti previsti dall'art. 591-bis, commi 3° nn. 1), 2), 3), 4), 5), 6), 8), 9), 11) e 13), 5°, 6°, 7°, 8° e 9°, c.p.c. (che dovranno essere effettuati senza indugio, esclusa ogni facoltà di rinvio o sospensione – se non per ordine del Giudice – anche in presenza di eventuali istanze rivolte direttamente al professionista delegato, il quale ne riferirà comunque immediatamente al Giudice) e, in particolare:

1. determinare il prezzo di vendita, accertando se ricorrano giustificati motivi per disattendere il valore degli immobili pignorati determinato nella relazione redatta dall'esperto a norma dell'art. 568 c.p.c., anche alla luce degli eventuali chiarimenti a seguito delle note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173-bis disp att. c.p.c. nel corso della procedura esecutiva; in caso positivo riferendo al Giudice ed in caso contrario procedendo oltre (arrotondando, per comodità, il prezzo per eccesso o per difetto);
2. formare, ove necessario od utile, più lotti del compendio da porre in vendita;
3. predisporre la vendita senza incanto (che dovrà celebrarsi entro 120 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza), dandone notizia alle parti almeno 45 giorni prima e redigendo l'avviso con l'indicazione:
 - a) dei beni in vendita e del loro prezzo base;
 - b) della data ultima (entro le ore 12:00 del giorno precedente alla vendita) 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; nessuna altra indicazione – né il numero o il nome della procedura e del giudizio di divisione né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta), mentre il contenuto dell'offerta stessa è specificato nell'allegato A) alla presente ordinanza, 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 non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina – Procedimento n° 1959/2016 R.G. – Professionista delegato notaio Pietro Restuccia", 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 l'eventuale gara tra gli offerenti];
 - f) del termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione per il versamento del saldo prezzo nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, da effettuarsi mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato come sopra;
 - g) del fatto che, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n° 37 e del d.lgs. n° 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di



- qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
4. effettuare la pubblicità, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, con l'ausilio della Ediservice s.r.l., in base alla convenzione con la stessa stipulata (con la precisazione che invece, quanto alla vendita con incanto laddove disposta ex art. 591 c.p.c., l'avviso conterrà le indicazioni di cui all'art. 576 c.p.c.):
 - 4.1 sul quotidiano "*Gazzetta del Sud*" (con il modulo sintetico oggetto di convenzione) e sull'Albo del Tribunale di Messina;
 - 4.2 sul sito *internet* ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo www.tribunale.messina.it, sul sito www.asteannunci.it (certificato dal Ministero con P.D.G. 30.09.2009 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 D.M. 31.10.2006) nonché sul sito www.asteavvisi.it (certificato dal Ministero con P.D.G. 20.06.2011 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 D.M. 31.10.2006), sui quali tutti dovrà essere pubblicata anche la relazione di stima;
 - 4.3 il custode o il professionista delegato alla vendita se richiesti, ovvero il creditore interessato, dovrà depositare in Cancelleria le richieste di pubblicazione indirizzate al gestore Edicom Finance s.r.l.
 - 4.4 il testo dell'inserzione sul quotidiano e su *internet* dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e dovrà contenere in particolare l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, giorno ed ora dell'asta, con indicazione del Giudice e del numero del procedimento; dovrà altresì contenere l'indicazione del nome dell'eventuale custode e del delegato alla vendita, il loro recapito e l'indicazione – quanto all'avviso sul quotidiano – del sito *internet* su cui rinvenire la perizia; saranno invece omissi l'importo del rilancio minimo, i dati catastali ed i confini del bene;
 5. aprire le buste alla presenza degli offerenti, 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. (il rilancio minimo andrà fissato in un importo non superiore al 5% del prezzo indicato nell'avviso di vendita), redigendo il verbale delle relative operazioni;
 6. in caso di mancanza di offerte ricevibili, procedere entro sessanta giorni dalla vendita infruttuosa a nuovi tentativi di vendita senza incanto (con ribassi del prezzo che, tra seconda e quarta vendita, non possono superare il 25% del primo, fissando – in caso di esito ulteriormente negativo – un quinto tentativo di vendita con un ribasso sino al 50%, notiziando, prima della fissazione di tale ultima vendita, il Giudice e, comunque, fino a diversa direttiva del Giudice);
 7. in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, dare tempestivo avviso al Giudice del mancato versamento del saldo, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
 8. autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;
 9. versare senza indugio la cauzione dell'aggiudicatario e le somme ricavate dalla vendita (unitamente alle spese rese necessarie dal trasferimento) su un libretto di deposito ovvero su un conto corrente bancario o postale intestato al procedimento, acceso presso un istituto bancario o un ufficio postale a scelta del delegato, documentando le condizioni contrattuali proposte entro giorni 30 dalla comunicazione della presente e restituendo immediatamente dopo la gara gli assegni circolari – depositati unitamente alle offerte – a coloro che non siano rimasti aggiudicatari;
 10. una volta formata copia del verbale di aggiudicazione il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà ad informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali ed alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo; comunicherà quindi all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto o del libretto di deposito – intestato al procedimento – da utilizzare per il pagamento; nel contempo aggiornerà le visure in atti per



verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, accertando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) ed il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato od un compendio più ampio; il professionista delegato provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca o la posta l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza (in file pdf nativo modificabile) del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Cancelliere, da sottoporre alla firma del Giudice, unitamente – se richiesto dalla legge – al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, ad altro certificato sostitutivo che il professionista provvederà a richiedere; a seguito della firma del decreto da parte del Giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari; effettuato presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute, il delegato provvederà quindi a consegnare la documentazione necessaria (l'originale del decreto di trasferimento, la relazione del perito e la copia del mod. F23) all'Ufficio del Registro (la trasmissione unitaria del decreto di trasferimento e della copia del mod. F23 evita la necessità di una duplice trasmissione di documenti all'Ufficio del Registro), controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti; all'esito il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria e, estrarre copia autentica, la invierà all'acquirente a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione; nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso il competente Ufficio della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo; il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie – ivi compreso il versamento di quanto dovuto – per la cancellazione dei gravami (pignoramenti ed iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento), prelevando le somme a tal fine necessarie dal ricavato della vendita; il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo; quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto, altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso; si precisa altresì che la bozza del decreto di trasferimento dovrà fare menzione del contratto di finanziamento di cui si sia eventualmente avvalso l'aggiudicatario per saldare il prezzo;

11. il delegato procederà alla redazione della bozza di progetto di ripartizione del ricavato della vendita tra i comproprietari non debitori e la procedura esecutiva, omettendo in questa fase di chiedere la liquidazione del proprio compenso, alla quale provvederà successivamente il G.E., una volta riassunta la procedura esecutiva, prima della predisposizione del progetto di distribuzione previsto dall'art. 596 c.p.c. cura del medesimo delegato;

DISPONE

- a) che il delegato, entro quindici giorni da ciascun tentativo di vendita, riferisca dell'esito al Giudice;
- b) che il delegato, entro trenta giorni dalla notifica della presente ordinanza, depositi una relazione sugli adempimenti iniziali svolti (art. 16-bis, co. 9-sexies, d.l. n° 179/2012, come modificato dalla legge n° 119/2016); almeno ogni sei mesi (la prima volta a decorrere dalla comunicazione della presente ordinanza) il delegato dovrà redigere e depositare nella Cancelleria del Giudice una relazione riepilogativa dell'attività svolta;

FISSA

il termine massimo di ventiquattro mesi dalla comunicazione della presente ordinanza per lo svolgimento delle operazioni delegate (vendita, predisposizione del decreto di trasferimento e del progetto di ripartizione del ricavato), alla cui scadenza il professionista rimetterà in ogni caso gli atti allo scrivente per le determinazioni di competenza;



AUTORIZZA

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

ASSEGNA

al professionista – a titolo di acconto sul compenso – la somma di € 1.000,00, che pone a carico della parte che ha introdotto il presente procedimento di divisione, la quale dovrà versarla entro e non oltre trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, con l'avvertenza che in caso di mancato versamento il delegato ne informerà il Giudice – restituendo il fascicolo unitamente alla notula per le competenze dovute – per le determinazioni di competenza;

asigna alla parte che ha introdotto il presente procedimento di divisione il termine di giorni trenta dalla comunicazione della presente ordinanza per effettuare le eventuali notifiche di cui all'art. 569 u.c. c.p.c., ove necessarie.

Si comunichi a cura della Cancelleria.

Messina, 6 aprile 2017

Il Giudice
dott. Danilo Maffa

V.^a, si nomina in sostituzione il
notario Maria Flora Puglisi, atteso
il decesso del notario Pietro Re =
stuccia;
si comunichi a cura della Cancelleria.
Messina, 28 aprile 2017

Il Giudice
dott. Danilo Maffa
Daniilo Maffa



Allegato A:

Contenuto dell'offerta per partecipare alla vendita senza incanto

L'offerta va redatta in carta semplice con bollo di € 16,00, nella forma di **proposta irrevocabile di acquisto**, con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, indicando la denominazione del procedimento di divisione, le generalità dell'offerente (nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita, con la precisazione che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), allegando fotocopia del documento di identità dell'istante (o del legale rappresentante della società) ed assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a "Tribunale di Messina – Procedimento n° 1959/2016 R.G. – Professionista delegato notaio Pietro Restuccia", di importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che verrà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; ove l'offerta riguardi più lotti (come si dirà meglio più avanti), potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese; il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche cauzione più alta. Si precisa altresì che il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini della individuazione dell'offerta migliore.

L'offerta dovrà altresì contenere i dati identificativi del bene per il quale l'offerta medesima è proposta nonché l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base).

Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà formulare un'unica offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

Il soggetto che presenta l'offerta può anche essere persona diversa dall'offerente.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

Si avvisa che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita sicché, in caso di mancata presentazione e se la offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire come detto entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione – salva la previsione del pagamento rateale – pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato a mani del delegato, quindi al notaio ovvero al professionista n.q., su libretto di deposito ovvero conto corrente bancario o postale aperto dal delegato medesimo, che dovrà rilasciare un'attestazione di avvenuto versamento; in caso di più offerte valide (è valida come detto l'offerta al ribasso fino al limite del 25% rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. Nella vendita non



verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura del procedimento; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.



