



CORTE D'APPELLO DI CATANIA
Seconda Sezione Civile

ORDINANZA DI VENDITA
CON DELEGA DELLE OPERAZIONI EX ART. 591 BIS C.P.C.

La Corte d'Appello di Catania, Seconda Sezione Civile, composta dai Sigg.:

Dott. Roberto Centaro

Presidente

Dott. Nicolò Crascì

Consigliere rel.

Dott.ssa Claudia Cottini

Consigliere

Letti gli atti della causa civile iscritta al n. 2193/2019 R.G.A.C.C.,

Vista la sentenza non definitiva, di pari data del presente provvedimento, che così statuisce: "P Q M La Corte – non definitivamente pronunciando sull'appello avverso la sentenza del Tribunale di Catania n. 3783/2019 del 24.9.2019 proposto con citazione del 13.11.2019 da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] – nella dichiarata contumacia di quest'ultima così provvede: dichiara aperta la successione in morte di [REDACTED] deceduto [REDACTED] dichiara aperta la successione in morte di [REDACTED] deceduta in [REDACTED] a scioglimento della comunione ereditaria insorta sugli assi relitti da [REDACTED] dispone, in accoglimento dell'appello ed in riforma della sentenza impugnata, la vendita con le forme di cui all'art. 788 c.p.c. – e come da separata ordinanza - dell'appartamento per civile abitazione in Catania, via del Bosco n. 308 (primo piano), censito in catasto fabbricati al foglio 3, part. 637 sub. 9, cat. A/2, classe 3, vani 6,5; riserva alla sentenza definitiva ogni statuizione sulle spese di giudizio",

Ritenuto di dover dunque procedere alla vendita dell'immobile oggetto della domanda di scioglimento di comunione – vale a dire dell'appartamento per civile abitazione in Catania, via del Bosco n. 308 (primo piano), censito in catasto fabbricati al foglio 3, part. 637 sub. 9, cat. A/2, classe 3, vani 6,5 - al prezzo-base di € 171.000,00 (centosettantunomila/00),

Verificata la documentazione allegata dalle parti,

Letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore (ex art. 568 c.p.c.),

Vista la L. 6.8.2015 n. 132,

Letto l'art. 503 c.p.c. e ritenuto di dover escludere la vendita con incanto ex art. 576 c.p.c. poiché appare improbabile che questa possa perfezionarsi ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore di stima dell'immobile,



Ritenuto, tuttavia, che, qualora il delegato, in presenza di specifiche circostanze, dovesse ravvisare la probabilità che la vendita all'incanto abbia luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore di stima, ne riferirà al giudice che provvederà ad emettere nuova ordinanza,

Ritenuto di dover dunque disporre la vendita dell'immobile sottoindividuato con le forme di cui agli artt. 569 e segg. c.p.c.,

Ritenuta l'opportunità di delegare le operazioni di vendita ex art. 591bis c.p.c.,

D E L E G A

alle operazioni di vendita l'Avv. Gianfranco Inzirillo (piazza Trento n. 2, Catania, tel . 095/448499).

D E T E R M I N A

in **euro 800,00** la somma che le parti, quali debitori tra loro tenuti in solido, dovranno corrispondere al delegato **entro 30 giorni** dalla comunicazione della presente ordinanza a titolo di fondo-spese, con avviso che in caso di omesso versamento il delegato ne darà avviso al giudice ai fini della eventuale dichiarazione di improcedibilità.

DISPONE CHE IL DELEGATO

1. verifichi nuovamente l'effettiva proprietà dei beni in capo alle parti, almeno nei limiti del ventennio antecedente alla trascrizione della domanda giudiziale, acquisendo, altresì, ove mancante, atto di acquisto dei medesimi anteriore al ventennio;
2. relazioni sullo stato di attuazione della delega almeno ogni sei mesi;
3. provveda ad estrarre, anche a mezzo di persona da lui delegata, copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo della divisione, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale;
4. costituisca all'interno del fascicolo d'ufficio – ove ancora in formato cartaceo - un sottofascicolo intestato a proprio nome nel quale inserirà progressivamente tutti gli atti relativi alle operazioni di delega al fine di consentire alla Corte, in ogni momento, una rapida conoscenza dello stato della procedura;
5. in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate a lui direttamente, ne riferisca immediatamente al giudice e, in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'perimento di vendita;
6. fissi il termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dal ricevimento del fondo spese per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto;
7. fissi al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto che precede la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.;
8. dia avviso alle parti della data e dell'ora della vendita - nonché del luogo ove essa si terrà - almeno 45 giorni prima;
9. dia avviso alle parti che copia di eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 c.p.c. dovranno essere depositate dieci giorni prima della data fissata per la vendita direttamente al delegato, nel luogo da questi indicato;
10. formi l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni di seguito impartite, invitando il delegato a dare precise informazioni in merito ad eventuali gravami esistenti sul bene;
11. stabilisca il luogo di presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto, e dove avrà luogo l'esame delle prime o lo svolgimento dell'incanto (ossia presso il proprio studio ovvero presso altro idoneo recapito);
12. proceda all'esame delle offerte e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;



13. dichiarati inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso di vendita, quelle inferiori al valore dell'immobile di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita e quelle non accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità indicate nell'avviso di vendita;
14. proceda alla deliberazione sull'offerta secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c. e, in caso di presentazione di più offerte, secondo le disposizioni dell'art. 573 c.p.c.;
15. **in caso di presentazione di una sola offerta efficace proceda, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., all'aggiudicazione qualora essa risulti pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita;**
16. **in caso di presentazione di una sola offerta efficace pari almeno al 75 % del prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, proceda all'aggiudicazione solo se non ritenga di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;**
17. in caso di presentazione di più offerte efficaci inviti in ogni caso gli offerenti, ai sensi dell'art. 573, 1^ comma, c.p.c., ad una gara sull'offerta più alta;
18. all'esito della gara tra gli offerenti, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, aggiudichi al miglior offerente ex art. 573, 3° comma, c.p.c.;
19. consideri miglior offerta, ai sensi dell'art. 573, 3^ comma, c.p.c., l'offerta più alta, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi, quella garantita dal versamento di una cauzione di importo maggiore, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata;
20. **in caso di esito infruttuoso del primo tentativo di vendita, ne esperisca un secondo, assegnando nuovo termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 per la presentazione di offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., fissando al giorno successivo alla scadenza del termine la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.;**
21. **in caso di esito infruttuoso del secondo tentativo di vendita, ne esperisca un terzo, assegnando nuovo termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 per la presentazione di offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., fissando al giorno successivo alla scadenza del termine la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.;**
22. fissi il prezzo base della 1^ vendita in misura corrispondente al valore stimato dall'esperto nominato dal giudice ai sensi dell'art. 568, 2^ comma, c.p.c.; adotti, altresì, la suddivisione in lotti come operata dal medesimo esperto; in ogni caso, segnali alla Corte l'opportunità di rivedere sia il prezzo che la suddivisione in lotti se ritenuti inadeguati;
23. in caso di esito infruttuoso della 1^ vendita, fissi il prezzo base della 2^ vendita in misura inferiore di 1/4 rispetto al precedente, ed in caso di esito infruttuoso della 2^ vendita fissi il prezzo base della 3^ vendita in misura inferiore di 1/4 rispetto al precedente, ai sensi dell'art. 591, 2^ comma, c.p.c.
24. dopo l'esperimento di ogni tentativo di vendita infruttuoso relazioni immediatamente alla Corte qualora ritenga utile apportare modifiche alle condizioni di vendita ai sensi dell'art. 591, 2^ comma, c.p.c. (nuove forme di pubblicità, rettifiche al valore stimato);
25. dia tempestivo avviso al giudice del mancato versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
26. autorizzi l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario ex art. 508 c.p.c. e nell'ipotesi prevista dall'art. 585, 2^ comma, c.p.c. provveda direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma;
27. in caso di esito infruttuoso anche della terza vendita, rimetta gli atti alla Corte unitamente ad una relazione dettagliata su tutta l'attività compiuta, illustrando le spese sostenute,



- specificando le ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita, fornendo tutte le informazioni utili per valutare l'opportunità di apportare ulteriori modifiche alle condizioni di vendita (ulteriori ribassi e relativa misura, nuove forme di pubblicità degli avvisi di vendita, aggiornamento della stima per intervenuta significativa modifica dello stato dei luoghi o delle quotazioni di mercato) e riferendo sullo stato occupativo dell'immobile;
28. provveda a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
 29. provveda alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che deve contenere le circostanze di tempo e di luogo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato;
 30. in **nessun caso** dia notizia a terzi dell'avvenuta presentazione di offerte, ed adotti tutte le misure necessarie a garantire a tal riguardo la necessaria segretezza;
 31. apra le buste contenenti le offerte solo al momento dell'esperimento di vendita;
 32. nella vendita senza incanto, in nessun caso prenda in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;
 33. immediatamente dopo la gara restituiti a coloro che non siano aggiudicatari gli assegni circolari depositati unitamente alle offerte,
 34. fissi il termine per il versamento del prezzo da parte dell'offerente/aggiudicatario in misura non superiore a 120 giorni;
 35. divenuta definitiva l'aggiudicazione, depositi la cauzione ed il saldo prezzo su un libretto di deposito nominativo intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice presso un istituto di credito di fiducia;

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

Il professionista redigerà l'avviso di vendita nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 570 c.p.c. e di cui all'art. 173-*quater* c.p.c., attenendosi alle seguenti indicazioni, ciò per cui nell'avviso sarà specificato:

1. che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, nel luogo ed entro l'ora indicati dal delegato, sino al giorno precedente la data della vendita. Le offerte dovranno essere contenute in **duplice busta chiusa**. Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna; all'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta.
2. che l'offerta dovrà contenere:
 - a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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;
 - b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c) l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta (è quindi possibile una offerta pari al 75% del prezzo base)**;



- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
3. che all'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché, a pena di inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
4. che, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata è irrevocabile**, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
5. che le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita;
6. qualora venga presentata una sola offerta valida per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta;
7. qualora venga presentata una sola offerta valida per un importo inferiore al prezzo base, la stessa potrà essere accolta a meno che non si ritenga di disporre una nuova vendita;
8. qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta (art. 573 c.p.c.); nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al 2% del prezzo indicato nell'avviso di vendita (arrotondato al migliaio di euro più prossimo); il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;
9. se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
10. in caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro centoventi giorni dall'aggiudicazione. Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;
11. Il mancato pagamento della somma complessivamente dovuta determinerà la revoca della aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme versate;

L'avviso di vendita dovrà, inoltre, precisare che:

- 1) gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, contattando il delegato/custode, il quale dovrà pubblicare il recapito telefonico a tal fine utile;
- 2) tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice della divisione, o dal cancelliere o dal giudice della divisione, sono eseguite dal delegato nel luogo da questi indicato;
- 3) l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;
- 4) qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. L.vo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo,



la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese della procedura nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c., così come individuato dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata alla procedura di divisione. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

- 5) 5) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);
- 6) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

DELEGA

altresì, al medesimo professionista gli adempimenti successivi alla vendita, ciò per cui:

- ▲ formata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo;
- ▲ aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive alla trascrizione della domanda giudiziale, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie e il loro oggetto;
- ▲ entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà alla Corte unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario;
- ▲ a seguito della firma del decreto da parte della Corte 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 conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari;
- ▲ provvederà alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per gli atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c. (si evidenzia sin d'ora che sono a carico dell'aggiudicatario gli onorari relativi alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento nonché spese ed onorari per l'esecuzione delle attività accessorie di regolarizzazione formale, amministrativa e fiscale dello stesso, mentre sono a carico della procedura di divisione onorari e spese per l'esecuzione delle formalità di cancellazione e/o restrizione delle trascrizioni ed iscrizioni e le relative spese).

Ai sensi dell'art. 591bis, ultimo comma, c.p.c., il mancato rispetto dei termini e delle direttive impartite con la presente ordinanza può determinare la revoca della delega (si segnala, in proposito, l'importanza preminente del rispetto del dovere di segretezza sul numero di offerte/istanze di assegnazione depositate per ciascuna vendita e del rispetto dei termini fissati per l'espletamento di tutte e di ciascuna attività delegata).

Rinvia per l'ulteriore corso all'udienza del 3 aprile 2023, ore di rito.



Si comunichi alle parti ed al professionista delegato.
Catania, camera di consiglio del 1°.4.2022.

Il Consigliere rel.
(*Dr. Nicolò Crasci*)

Il Presidente
(*Dr. Roberto Centaro*)

