

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, li 16.09.2026

Avv. Nicolò Valentini