

pensi al recente arresto di Cassazione SS.UU. 07/10/2019, n. 25021 sul tema della divisione di immobile abusivo a seguito di apertura di successione), in uno alla mancata costituzione dei comunisti, inducono a compensarle integralmente.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Palermo, Sezione III civile, ogni diversa e contraria istanza, domanda ed eccezione disattese, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, così provvede:

in accoglimento dell'appello proposto da [REDACTED]

[REDACTED] A con atto di citazione del 12/5/2017, avverso la sentenza n. 6678/2016 resa dal Tribunale di Palermo il 15/12/2016, e in riforma di detta sentenza:

- ordina lo scioglimento della comunione, sul complesso immobiliare (fabbricato) in comproprietà alla fallita [REDACTED] sito in Terrasini alla Via Gaetano Ventimiglia nn. 199 e 201, oggi n. 227 - 229, piano seminterrato, piano terra, primo e secondo identificati al N.C.E.U. al foglio 4, particella 774, sub 1 - 3 - 5 - 6 - 7, nei confronti dei condomini [REDACTED]

- dispone la vendita del complesso immobiliare per il valore di € 214.500,00;
- delega alle operazioni di vendita, da compiersi successivamente al passaggio in giudicato della presente sentenza, il notaio dott. Cambiaso Domenico con studio in Palermo Via Croce Rossa, 33, iscritto nell'elenco del Tribunale di Palermo, a cui assegna, a titolo di fondo spese, la somma di € 4.000,00, che pone a carico di tutte le parti del giudizio, in solido, autorizzando il notaio a richiedere alle stesse l'ulteriore somma di euro 2.000,00, allo stesso titolo, in caso di necessità di procedere alla vendita con incanto;

il notaio delegato provvederà ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti



f) esaminare le offerte nel giorno all'uopo indicato, secondo le seguenti direttive:

- saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine all'uopo

stabilito; le offerte inferiori al prezzo dell'immobile sopraindicato; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità previste;

- qualora sia presentata una sola offerta superiore di un quinto al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta; - qualora sia presentata una sola offerta inferiore al valore del bene aumentato di un quinto, la stessa sarà accolta se non vi sia dissenso da parte dei condividenti;

- qualora siano presentate più offerte, il notaio delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il notaio delegato potrà disporre la vendita a favore del maggior offerente oppure procederà alla vendita all'incanto;

g) redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;

h) predisporre il decreto di trasferimento avente il contenuto di cui all'art. 586 c.p.c., da trasmettere alla Corte per la formale adozione, corredato dell'avviso di vendita, del verbale delle operazioni e della prova della pubblicità effettuata, entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure dare tempestivo avviso alla Corte del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;

i) entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta adozione del decreto di trasferimento, eseguire le formalità di cui all'art. 591-bis, co. 2, n. 11 c.p.c.;

l) prelevare dal conto corrente suddetto le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento (spese a carico dell'acquirente) e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato;

m) entro 90 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta adozione del decreto di trasferimento, predisporre il progetto di distribuzione della somma ricavata alle parti del presente giudizio, da trasmettere alla Corte corredato della nota dettagliata delle spese e onorari, per la liquidazione;



n) provvedere al pagamento delle singole quote alle parti del presente giudizio dopo che la Corte avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti;

per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per mancanza di offerte d'acquisto proposte entro il termine stabilito, per inefficacia delle offerte (art. 571, co. 2, c.p.c.) o per dissenso dei condividenti a fronte di un'unica offerta (art. 572, co 3, c.p.c.), il notaio delegato provvederà:

o) a fissare la data della vendita dell'immobile all'incanto dinanzi a sé, previa emissione dell'avviso di cui all'art. 576 c.p.c., da comunicarsi alle parti, anche a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o fax, il quale stabilirà:

- 1) se la vendita si dovrà fare in uno o più lotti;
- 2) il prezzo base dell'incanto corrispondente al valore sopra indicato;
- 3) il giorno e l'ora dell'incanto, non oltre 90 giorni dal compimento della pubblicità di cui in appresso;
- 4) il luogo in cui verranno compiute le attività di cui agli artt. 576 e ss. c.p.c.;
- 5) l'importo della cauzione, pari al 10% del prezzo base, che dovrà essere versata a mani del notaio delegato al momento della presentazione dell'istanza di partecipazione all'asta;
- 6) l'importo per spese di trasferimento, che dovrà essere versato unitamente al saldo del prezzo;
- 7) l'avvertimento che la mancata partecipazione all'incanto senza documentato o giustificato motivo comporterà la restituzione della cauzione solo nella misura di nove decimi di quanto versato;
- 8) la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
- 9) il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dovrà essere depositato al notaio delegato e le modalità del deposito, da effettuarsi su conto corrente intestato al professionista, vincolato all'ordine del giudice, da aprire presso una banca a scelta del notaio delegato;
- 10) le indicazioni di cui all'art. 173-quater disp.att. c.p.c.;

p) a disporre ed effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita all'incanto, sul quotidiano *Il Giornale di Sicilia* e sul sito Internet www.asteimmobili.it, con le modalità già determinate, nonché mediante affissione all'albo del Tribunale di Palermo;

q) alle operazioni di incanto e all'aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c.;

r) alle operazioni conseguenti alla presentazione di offerte dopo l'incanto a norma dell'art. 584 c.p.c.;

s) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

t) a redigere il verbale relativo alle operazioni di incanto con i contenuti previsti dall'art. 591-bis, co. 4, c.p.c. e a procedere secondo quanto indicato ai superiori punti da h) ad n);

in mancanza di aggiudicazione all'esito dell'incanto, il notaio delegato procederà a nuova vendita senza incanto ad un prezzo inferiore di $\frac{1}{4}$ rispetto a quello come sopra determinato, secondo le modalità di cui ai punti da a) a g); e, in caso di esito infruttuoso, procederà a successiva vendita all'incanto, al prezzo ribassato, secondo le modalità di cui ai punti da o) a t) e così via, con progressiva riduzione del prezzo nella misura di $\frac{1}{4}$ rispetto a quello già in precedenza ridotto e con primo tentativo di vendita senza incanto e successivo tentativo di vendita con incanto, sino all'aggiudicazione del bene;

compensa nel resto l'impugnata sentenza (spese di lite e di CTU).

Compensa integralmente tra le parti le spese del presente giudizio.

Così deciso in Palermo, nella camera di consiglio della Terza sezione civile, il 3/11/2022.

Il Cons. est.

Giuseppe De Gregorio

Il Presidente

Antonino Liberto Porracciolo





CORTE DI APPELLO DI PALERMO
RUOLO GENERALE CIVILE

Il sottoscritto Funzionario,
V° l'originale della superiore sentenza,
V° l'art. 124 disp. att. c.p.c.

CERTIFICA

che avverso la superiore sentenza non risulta proposto ricorso per Cassazione, né
revocazione ai sensi dell'art. 395 c.p.c. commi 4° e 5°.

Palermo, lì 13.04.2023.

Firmato digitalmente
Il Funzionario Giudiziario

Pagati € 35,92 per bolli e diritti.



