



Letti gli atti;

a scioglimento della riserva assunta all'udienza odierna;

rilevato che, con sentenza n. 5052/2023, passata in giudicato, Codesto Tribunale, aveva dichiarato, in conseguenza dell'accertata indivisibilità in quote omogenee dei cespiti oggetto di causa, lo scioglimento mediante vendita della comunione esistente tra il fallimento [REDACTED]

[REDACTED] avente ad oggetto i

seguenti due cespiti:

1. appartamento sito in Palermo, via Del Castoro nr. 1/3, scala B, terzo piano, interno 8, corpo di fabbrica C del complesso edilizio sito in Palermo, località Bonagia, al N.C.E.U. di Palermo alla partita n. 162852, foglio 83, particella 1575, sub 9, cat. A/2, 6,5 vani catastali, pervenuto al Sig. [REDACTED] coniugato in regime di comunione legale dei beni con la convenuta, sig.ra [REDACTED] in forza di "Atto di assegnazione in proprietà di alloggio da parte di Cooperativa" in Notar Thea Pagliuso da Palermo, del 19.12.2000, racc. n. 4685, rep. n. 22218, trascritto sui PP.RR.II. di Palermo il 10.01.2001 ai nn. 959/806, da potere della [REDACTED] - sedente in Palermo;
2. fondo rustico sito in Bolognetta (PA), contrada "Passo di Fico", al N.C.T. di Bolognetta alla partita 3912, foglio 7, particella 409, esteso are 21 e 70 centiare, pervenuto al sig. [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni, per Atto di compravendita in Notar Clemente Diliberto da Ciminna, del 28.03.1980, rep. n. 4706, registrato il 10.04.1980 al n. 621, trascritto l'11.04.1980 sui PP.RR.II. di Palermo ai nn. 13832/11241, da potere di [REDACTED], sul quale insiste il fabbricato a due elevazioni fuori terra al N.C.E.U. di Bolognetta al foglio 7, particella 680, sub 1, cat A/7, 7,5 vani catastali, per il quale è stato successivamente rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 71 del 10.07.2088 su domanda della ditta "[REDACTED]", con la presenza all'esterno di n. 2 tettoie non rappresentate nei grafici allegati alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria e non autorizzate, ma regolarizzabili ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4 del 16.04.2003;

considerato che, con istanza successivamente depositata, l'odierna ricorrente, Curatela del fallimento [REDACTED], ha chiesto procedersi alla vendita dei predetti cespiti e che il ricorso, unitamente al decreto di fissazione, è stato notificato all'altra comunista;

rilevato che, ai sensi dell'art. 788 c.p.c., occorre procedere alla vendita dell'immobile sopra menzionato;

ritenuto che ai sensi dell'art. 720 c.c., dettato in materia di divisione ereditaria e applicabile al presente giudizio in forza del rinvio dell'art. 1116 c.c., in caso di immobili non divisibili e in difetto dei presupposti per l'attribuzione, si fa luogo alla vendita "all'incanto" e che al giudizio di scioglimento di comunioni si applica il procedimento speciale previsto dagli artt. 784 e ss. c.p.c., che è stato modificato dalla legge 263/2005;

che, ai sensi dell'art. 788 c.p.c., come novellato dalla legge 263/2005, alla vendita si applicano gli articoli 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 legge 80/2005, ha luogo prima senza incanto e successivamente, solo in presenza di determinate condizioni, con

incanto; che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 23 c. 9 D.L. 83/15, convertito con modificazioni con L. 132/15, le modifiche normative apportate agli artt. 569 e ss. c.p.c. si applicano anche alle procedure già pendenti alla data di entrata in vigore del decreto, ovvero dal 27.06.2015;

DISPONE

la vendita degli immobili indicati ai precedenti punti 1 e 2

DETERMINA

Il valore del compendio di causa nell'importo rispettivamente di euro 131.506,00 l'immobile di cui al punto 1 e di euro 79.713,00 l'immobile di cui al punto 2

DELEGA

al compimento delle operazioni di vendita l'Avv. Davide Garretto, al quale assegna, a titolo di fondo spese, la somma di € 1.500,00 che pone provvisoriamente a carico delle parti costituite in solido tra loro

DISPONE

che il delegato provveda ad effettuare tutte le operazioni di cui agli artt. 591 bis e ss. c.p.c., che di seguito si elencano (in via esemplificativa) unitamente alle direttive generali (cui il Professionista dovrà attenersi):

1. estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo che rimarrà depositato presso la cancelleria del Tribunale;

2. disporre con apposito avviso – da notificare a tutte le parti, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c., e da pubblicare secondo le modalità di seguito illustrate – la vendita senza incanto, provvedendo a indicare: a) il luogo in cui le attività connesse alla vendita dovranno essere effettuate; b) se la vendita si dovrà fare in uno o più lotti; c) il prezzo base per ciascun lotto, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.; c-bis) l'importo dell'offerta minima; d) il giorno e l'ora entro cui dovranno essere proposte le offerte di acquisto a norma dell'art. 571 c.p.c.; e) l'ammontare della cauzione, che verrà versata a mani del professionista delegato con assegno circolare intrasferibile intestato a questo Tribunale, con indicazione del numero della procedura e del lotto per cui si partecipa, disciplinando, altresì, le modalità di restituzione, nonché la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte; f) il termine, di 120 gg dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo deve essere depositato (con analoghe modalità), e fatte salve le previsioni di cui all'art. 41 c. 4 T.U.B. ove applicabili (disponendo fin d'ora che l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentro nel contratto, versi direttamente al creditore fondiario la parte di prezzo corrispondente al credito entro il termine di 60 gg dall'aggiudicazione);

3. ove ricorrano giustificati motivi che inducano a ritenere opportuna la rateizzazione del versamento del prezzo (ex art. 569 co. 3 penultimo periodo c.p.c. – es. prezzo base di rilevante entità), il Delegato, prima di emettere l'avviso di vendita (atteso che, al fine di non alterare le regole della vendita dopo il suo esperimento, è necessario che detta ipotesi sia prevista preventivamente, nella ricorrenza di ragioni oggettive e dunque nei confronti di tutti i possibili aggiudicatari, dovendosi di contro escludere la possibilità di un ricorso all'istituto in mancanza di esplicita previsione nell'avviso), formulerà una proposta sul punto (anche prevedendo il numero di rate e le relative scadenze – purché entro i 12 mesi dall'aggiudicazione);

4. nel caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine sopra stabilito, ovvero le stesse risultino inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (rammentando che, a norma del nuovo art. 571 c.p.c. novellato dal D.L. 83/15, "*l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 III comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione*", e che, a norma del nuovo art. 572 c.p.c., "*se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588*"), ovvero ancora, nel caso di offerta inferiore al prezzo e ricorrenza di serie possibilità di un maggiore realizzo (valutazione che si intende rimessa al

Professionista Delegato ai sensi di quanto previsto dall'art. 591 bis n. 3), disporre - con nuovo avviso - altra vendita. A tal proposito, non ricorrendo elementi per ritenere probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà, si dispone che i successivi tentativi di vendita si esperiscano ai sensi degli artt. 570-574 c.p.c. (vendita senza incanto);

**5.** nell'avviso di vendita andrà dato adeguato risalto al fatto che la presentazione delle offerte presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale; andrà inoltre puntualizzato che è a carico dell'eventuale acquirente l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica;

**6.** nel caso di pluralità di offerte, e/o nel caso di offerte e precedente presentazione di istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., il Delegato si attenga alla nuova disciplina di cui all'art. 573 c.p.c. (nel testo riformato a seguito della legge 132/15);

**7.** nel caso di infruttuoso esperimento della vendita, e ove non pervengano istanze di assegnazione, fissare un prezzo base inferiore del 20% rispetto a quello precedente, e disporre nuovamente la vendita senza incanto, con le modalità sopra indicate;

**8.** nel caso di infruttuoso esperimento delle vendite a seguito di tre ribassi, il delegato è fin d'ora autorizzato ad esperire un ulteriore tentativo di vendita al medesimo prezzo a base d'asta (eventualmente previa sollecitazione al Giudice per l'adozione di possibili rimedi – es. liberazione, aggiornamento della stima, ecc.). Nel caso di ulteriore diserzione, il Delegato assegnerà alle parti un termine non superiore a gg. 30 per le determinazioni in ordine alla prosecuzione delle attività di vendita, con avvertimento che in mancanza di diversa richiesta – e ove il Delegato non ravvisi l'opportunità di nuove vendite al medesimo prezzo - si rimetteranno gli atti al Giudice per ogni valutazione, con analitica relazione al fine di individuare le ragioni delle diserzioni ed i possibili strumenti atti al superamento delle difficoltà (es. aggiornamento della stima, liberazione dell'immobile, vendite con ulteriori ribassi, pubblicità supplementari, ecc.), segnalando anche se il prezzo a base d'asta sia sceso al di sotto (o in misura pari) all'entità delle spese complessivamente affrontate per la vendita;

**9.** redigere il verbale relativo alle operazioni di vendita con i contenuti previsti dal codice di rito;

**10.** predisporre il decreto di trasferimento (da trasmettere per la sottoscrizione del g.i., 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 a dare tempestivo avviso al g.i. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;

**11.** entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del g.i., eseguire le formalità di cui all'art. 592 bis comma 2, n. 5 c.p.c.;

**12.** prelevare dal conto intestato alla procedura 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;

**13.** predisporre, entro il termine di legge, il progetto di distribuzione, da trasmettere al g.i. corredato dalla nota dettagliata delle spese (anche già prelevate) e onorari, per la liquidazione;

**14.** provvedere al pagamento delle singole quote dopo che il g.i. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti. Manda alla Cancelleria per le comunicazioni alle parti costituite e al delegato.

Assegna al delegato termine per l'evasione dell'incombente di mesi otto dalla comunicazione della presente ordinanza, segnalando che i termini sono sospesi per il periodo 1 agosto/31 agosto.

Fissa per la verifica dello stato della procedura l'udienza del 22 aprile 2025 ore 11.00.

Palermo, 11 luglio 2024

Il Giudice  
Sara Monteleone