334/22 R.G.

CORTE DI APPELLO DI PALERMO

SECONDA SEZIONE CIVILE

La Corte di Appello di Palermo – Seconda Sezione Civile - composta dai magistrati:

1) Dott. Giuseppe Lupo — Presidente

2) Dott.ssa Rossana Guzzo — Consigliere rel. est.

3) Dott. Onofrio Maria Laudadio — Consigliere

all'esito della trattazione scritta della causa sostitutiva della udienza del 9.5.2025;

lette le note delle parti e del Professionista Delegato alla vendita, avv. Vincenzo Pantaleo;

ritenuto che, tenuto conto delle verifiche già svolte dal Delegato e di quanto altro dallo stesso riferito, può darsi corso alle operazioni di vendita dell'immobile oggetto di causa, ossia dell'unità immobiliare sita in Marsala, via Salvatore Angileri n. 18, identificata nel N.C.E.U. di tale Comune nel foglio di mappa n. 204 particella n. 1053 sub. 6 e relativa pertinenza, per come meglio descritta nella relazione di c.t.u. a firma dell' ing. M. Sulli depositata nel fascicolo processuale il 16.11.2022;

considerato che si appalesano adeguate le seguenti modalità:

****

-disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche, in particolare secondo il modello legale della vendita "senza incanto" con le modalità proprie della **vendita TELEMATICA ASINCRONA** di cui all'art. 24 D.M. 26.2.2015 n. 32, il tutto alle condizioni *infra* riportate;

- il Professionista Delegato:

1. provvederà all'apertura di un conto corrente – del cui IBAN sarà data indicazione negli avvisi – presso gli istituti bancari che offrano le migliori condizioni economiche in termini di spese e costi di gestione, con servizio di *home banking* per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme, con mandato a operare al Delegato e vincolato all'ordine della Corte; conto sul quale confluiranno le somme relative al saldo prezzo nonché il fondo spese depositato dall'aggiudicatario, strumentale all'adempimento agli oneri economici connessi alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per ogni altro adempimento previsto per legge;

2. provvederà alla indicazione dell'offerta base – pari al prezzo di stima indicato dal c.t.u. – e di quella minima ammissibile – pari all'offerta base ridotta di ¼);

3. redigerà, entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, l'avviso di vendita

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUPO GIUSEPPE GERARDO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 76eabc5606f5016ddd3d6142a59501f1

senza incanto, contenente le seguenti indicazioni:

a. numero di ruolo del processo;

b. nome del professionista delegato alla vendita;

d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.);

e. tipologia del bene (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);

f. Comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;

g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);

h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);

i. stato di occupazione (libero, occupato, occupato senza titolo, in corso di liberazione);

j. ammontare del prezzo base e dell'offerta minima che può essere formulata;

k. il termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto;

l. modalità della vendita (telematica asincrona);

m. modalità e termine ultimo di presentazione dell'offerta telematica; modalità di prestazione della cauzione e ammontare della stessa; codice IBAN; data e ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti, da tenersi il giorno successivo alla scadenza del termine di presentazione delle offerte depositate in forma telematica, davanti a sé; la disciplina generale della gara successiva alle offerte;

n. modalità per la richiesta e la visita dell'immobile;

o. siti internet dove è pubblicato l'avviso di vendita, la relazione di stima e ogni allegato;

p. avvertimento che nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione o in quello inferiore indicato nell'offerta dovrà essere versato, oltre al prezzo, un fondo spese (pari di regola al 20%) dovuto per pagamento delle spese connesse al decreto di trasferimento sul conto corrente della procedura.

Nel predetto avviso dovrà essere:

- indicata la condizione urbanistica e le obbligazioni propter rem insolute;

- - precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- evidenziato che:

l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate nel provvedimento di trasferimento, dopo l'integrale versamento da parte

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUPO GIUSEPPE GERARDO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 76eabc5606f5016ddd3d6142a59501f1

dell'aggiudicatario del prezzo e delle spese;

gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di nomina del Delegato, al presente provvedimento ed all'avviso di vendita, sui siti internet di seguito indicati;

4. a fissare quindi un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni (facendo attenzione che il termine non scada di sabato o in un giorno festivo) per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive con ribasso (qualora la precedente si sia effettivamente tenuta), stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;

5. a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente (escludendo la giornata di sabato e i giorni festivi), ad un preciso orario, la convocazione – in via telematica – delle parti per l'apertura delle buste telematiche, la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;

- DISCIPLINA DELLA VENDITA -

a. Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 agli artt. 12 e segg. *ratione temporis* e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, in quanto compatibili con la natura del presente giudizio

L'OFFERTA TELEMATICA dovrà ESSERE PRESENTATA UNICAMENTE DALL'OFFERENTE (O DA UNO DEGLI OFFERENTI O DAL LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA' OFFERENTE) O DAL SUO PROCURATORE LEGALE ANCHE A NORMA DELL'ART.579 UL.CO.C.P.C.

b. All'offerta dovrà essere allegata, pena la sua inammissibilità, prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto da versarsi unicamente mediante bonifico bancario intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. con coordinate bancarie IT79B0326822300052849400044A aperto presso BANCA SELLA. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà in ogni caso a carico dell'offerente. Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. Non saranno ritenute efficaci, altresì, le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione.

c. **L**'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUPO GIUSEPPE GERARDO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 76eabc5606f5016ddd3d6142a59501f1

d. Le buste telematiche saranno aperte dal Delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione, ai sensi dell'art. 23 d.m. 32/15, del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario. In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "*altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura*" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, anche quella ad oggi contumace, e dei loro avvocati e degli eventuali creditori iscritti non intervenuti. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

e. Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

f. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- solo in occasione del primo esperimento di vendita, qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita .

SVOLGIMENTO DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUPO GIUSEPPE GERARDO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 76eabc5606f5016ddd3d6142a59501f1

alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore alle ore 15.00 del giorno successivo, facendo attenzione che questo non ricada di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci.

L'importo del rilancio minimo è così determinato:

euro 1.000 per un prezzo base non superiore a 10.000 euro;

euro 2.000 per un prezzo base tra 10.000,01 e 100.000 euro;

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

g. L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) unitamente a un fondo spese pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, con un importo minimo di €. 2.000,00 dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 90 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura che sarà comunicato immediatamente all'aggiudicatario dal delegato.

Entro il medesimo termine, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUPO GIUSEPPE GERARDO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 76eabc5606f5016ddd3d6142a59501f1

della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

h. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

i. Il versamento di una somma insufficiente a coprire il fondo spese e saldo prezzo comporterà la decadenza dall'aggiudicazione.

l. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

ULTERIORI ADEMPIMENTI

il professionista Delegato è tenuto :

- ad avvisare tempestivamente la Corte nel caso di mancato versamento del prezzo nel termine indicato;
- a eseguire in autonomia – dovendo intendersi autorizzato – le restituzioni delle cauzioni ai partecipanti non aggiudicatari, i pagamenti delle imposte delle procedure, la restituzione agli aggiudicatari delle somme versate in eccesso a titolo di spese. Di tutti i prelievi sarà data rendicontazione;
- a predisporre bozza del decreto di trasferimento da depositare agli atti del fascicolo nonché tutta la documentazione relativa allo svolgimento della vendita e la documentazione ipotecaria e catastale (ovvero relazione notarile) originariamente acquisita ed aggiornata alla data di emissione del decreto;
- a eseguire le formalità di registrazione, trascrizione, annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento;
- a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
- a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà sul conto della procedura;
- a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, ulteriori due esperimenti di vendita da espletarsi tutti senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base secondo le seguenti prescrizioni:

  - Il esperimento *prezzo base d'asta ridotto del 25%*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUPO GIUSEPPE GERARDO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 76eabc5606f5016ddd3d6142a59501f1

- III esperimento *prezzo base d'asta del II esperimento ridotto del 25%*

a indicare nel verbale di asta deserta la data della successiva asta da fissarsi entro un termine non superiore ai novanta giorni;

All'esito negativo del terzo esperimento, il professionista delegato sarà tenuto a sospendere le operazioni e a rimettere immediatamente gli atti a questa Corte per le successive determinazioni.

Il Delegato dovrà curare la bozza del progetto di distribuzione e riparto tenendo conto, in relazione al creditore ipotecario costituito in giudizio, Agenzia delle Entrate-Riscossione, di quanto stabilito dall'art.2825 co. 4 c.c., e ad indicare il compenso da lui richiesto (al netto dell'acconto già ricevuto), nonché ad effettuare il pagamento delle singole quote alle parti ma solo dopo che la Corte avrà liquidato le sue spettanze, dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti.

* * *

Individua il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** nella società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita senza incanto sarà data pubblica notizia mediante:

1) Inserimento di un avviso contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della deliberazione sulle offerte vendita, sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche". Tale adempimento pubblicitario sarà effettuato dal professionista delegato, unico soggetto legittimato, senza intermediari o costi aggiuntivi (non autorizzati);

2) Pubblicazione di un avviso della vendita e dell'elaborato peritale completo di tutti i suoi allegati, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita senza incanto sul sito internet: www.astegiudiziarie.it;

3) Pubblicazione, a norma dell'art. 490, co. 3, c.p.c., a cura del Gestore della vendita telematica, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita senza incanto, sui siti internet: www.idealista.it; www.casa.it; www.subito.it; www.bakeca.it, di un avviso di vendita contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima ammissibile, con espresso richiamo ai siti internet ove è possibile reperire tutte le informazioni necessarie per partecipare alla vendita. Gli avvisi conterranno, in modo sintetico e riassuntivo, le informazioni indicate al superiore punto 3, con indicazione che maggiori informazioni sono reperibili sul sito internet sopra indicato.

Ai fini della cura degli adempimenti pubblicitari sopra indicati sub 2) e 3) il professionista delegato si rivolgerà, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, almeno 60 giorni prima della data della vendita, esclusivamente alla società gestore del sito internet sopra indicato sub 2).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUPO GIUSEPPE GERARDO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 76eabc5606f5016ddd3d6142a59501f1

Il professionista delegato dovrà curare e quindi è responsabile di:

- trasmettere la documentazione da pubblicare su internet, comprensiva di corredo fotografico, preventivamente epurata da ogni indicazione non prevista dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
- verificare la correttezza della pubblicità su internet, richiedendo il prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare.

* * *

All'atto della definitiva restituzione del fascicolo, il professionista trasmetterà specifica di tutte le somme percepite, delle spese effettuate e del netto del ricavo.

STABILISCE

che il professionista provveda a dare tempestivo avviso della fissazione della vendita alle parti;

viene posto a carico dei comproprietari dell'immobile, in solido tra loro, l'obbligo di pagamento del costo di tutte le indicate forme di pubblicità, con onere di fornire la relativa provvista al Delegato, mediante documento tracciato, almeno 70 giorni prima della data fissata per la vendita.

****

ritenuta l'opportunità, prima di provvedere nei termini fin qui indicati, di sollecitare il contraddittorio delle parti e del Delegato al fine di consentire loro di presentare eventuali osservazioni;

P.Q.M.

rinvia alla udienza del 22 luglio 2025, che verrà sostituita dal deposito di note scritte, ai sensi dell'art.127 ter c.p.c., come da decreto in atti, assegnando alle parti e al Professionista Delegato termine fino a tale data per dedurre in ordine alle modalità di svolgimento delle operazioni di vendita per come sopra indicate.

Si comunichi con urgenza alle parti e al Professionista Delegato.

Palermo, 3.7.2025.

Il Consigliere est. — Il Presidente

Dott.ssa Rossana Guzzo — Dott. Giuseppe Lupo

Firmato Da: LUPO GIUSEPPE GERARDO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 76eabc5606f5016ddd3d6142a59501f1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009