

Tribunale Ordinario di Palermo
SEZIONE VOLONTARIA

N. R.G. 2088/2026

Il Giudice Maria Letizia Barone, all'esito dell'udienza del 11 giugno 2026, pronuncia la seguente
ORDINANZA

Letti gli atti;

premesso che, con sentenza n. 4469/2025 pubblicata il 10 novembre 2025, passata in giudicato, questo Tribunale, in conseguenza dell'accertata indivisibilità dell'immobile in comproprietà tra le parti, oggetto di giudizio, ha dichiarato *"sciolta la comunione legale tra le parti avente ad oggetto l'immobile sito in Palermo, in via Mario Alberto n. 3, interno dx piano terzo, identificato al catasto dei fabbricati del Comune di Pa al fg. 64, particella 1680, sub 23"*, e passività per euro 35.675,05;" e ha disposto *"procedersi alla vendita all'incanto del bene immobile in comune fra le parti, con base d'asta pari ad euro € 125.000,00, e successiva assegnazione del ricavato a ciascuna delle parti intestatarie in pari misura"* rinviando le operazioni di vendita al passaggio in giudicato della sentenza;

rilevato che, con istanza depositata il 14 aprile 2026,
ha chiesto procedersi alla vendita del compendio di causa;

dato atto che , ricevuta regolare notifica del ricorso no, non si è costituita in giudizio;

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

considerato che, ai sensi dell'art. 720 c.c., in caso di immobili non divisibili e in difetto dei presupposti per l'attribuzione, si debba fare luogo alla vendita "all'incanto";

ritenuto che al giudizio di scioglimento di comunioni si applichi il procedimento speciale previsto dagli artt. 784 e ss. c.p.c., che è stato modificato dalla legge 263/2005;

considerato 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;

ritenuto che sia opportuno procedere alla vendita senza incanto a norma dell'art. 571 c.p.c., non reputandosi probabile, ai sensi dell'art. 569 c.3 c.p.c., che la diversa modalità della vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene;

rilevato che, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., possa essere confermato il prezzo base del bene come stabilito nella richiamata sentenza con la precisazione che il giusto prezzo non è necessariamente quello auspicato dalle parti, bensì quello che il mercato oggettivamente crea, e si forma a seguito di una vendita trasparente, basata su una partecipazione il più ampia possibile – e ciò è garantito dalla pubblicità – e più informata possibile, che sia in grado di mettere in competizione vari interessati (cfr. ex plurimis, Cass. civ., sez. III, 10 febbraio 2015, n. 2474);

ritenuto che non sussistano giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo;

Visti gli artt. 569 c. 3 e c. 4 e 591 bis c.p.c.

P.Q.M.

DISPONE la vendita sincrona mista dell'immobile sopra indicato;

DETERMINA il valore del compendio di causa nell'importo indicato in sentenza;

DELEGA l'avv. Guido Gianferrara al compimento delle operazioni di vendita e di tutti gli altri adempimenti previsti dall'art. 591 bis c.p.c., che dovranno essere effettuati senza indugio, esclusa ogni facoltà di rinvio o sospensione – se non per ordine del giudice – anche in presenza di eventuali istanze rivolte direttamente al professionista delegato che ne riferirà comunque alla scrivente;

NOMINA quale gestore della vendita telematica la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A. (WWW.ASTETELEMATICHE.IT), in base all'offerta economica depositata presso il Tribunale di Palermo;

ASSEGNA al professionista nominato termine di 18 mesi dalla comunicazione del conferimento dell'incarico per il completamento delle operazioni delegate, disponendo che entro il termine di 9 mesi dalla ricezione del fondo spese si effettuino almeno tre esperimenti di vendita;

STABILISCE che alla scadenza del termine di 18 mesi, il delegato rimetterà comunque gli atti alla scrivente con una relazione illustrativa delle attività svolte, ed evidenzia che il mancato rispetto di tale prescrizione sarà valutato ai fini della revoca della delega e del conferimento di nuovi incarichi;

DISPONE il pagamento in favore del delegato dei seguenti importi:

- € 300,00 a titolo di fondo spese per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- € 500,00 a titolo di fondo spese;

a carico delle parti in solido entro il termine di 45 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento; detto termine, in presenza di una tempestiva e motivata istanza, potrà essere prorogato direttamente dal delegato di ulteriori 30 giorni, con espressa avvertenza che, in difetto dell'integrale versamento dei suddetti importi entro il termine, originario o prorogato, la procedura, previa rimessione degli atti al Giudice, verrà dichiarata improseguibile senza ulteriori avvisi e/o comunicazioni.

L'eventuale anticipo da parte di uno soltanto dei condividenti sarà valutato ex art. 1115 c.c. al momento dell'attribuzione del ricavato

A tal fine, nell'ipotesi di mancato pagamento, onera il delegato di depositare, non oltre i dieci giorni successivi alla scadenza del termine assegnato, rendiconto finale e istanza di liquidazione di spese e compensi, unitamente alla relativa documentazione giustificativa (ove abbia svolto attività)

Il fondo spese sarà accreditato, mediante bonifico bancario, su apposito conto corrente, intestato alla procedura con mandato ad operare al delegato stesso, che il professionista provvederà ad aprire presso un istituto di credito che offra le migliori condizioni economiche in termini di spese e costi di gestione. Su tale conto corrente saranno anche accreditati mediante bonifico bancario dall'offerente la cauzione necessaria per partecipare alla gara telematica e dall'aggiudicatario il saldo prezzo nonché le somme dovute per le spese conseguenti al trasferimento.

Autorizza, sin d'ora, l'istituto di credito al rilascio al delegato del potere dispositivo anche ad operare tramite home banking (on-line), nonché autorizzazione al Pago PA, con ampi poteri di disposizione sul c/c intestato alla procedura.

Nel caso sia necessario provvedere alla ricostituzione del fondo spese, prima del suo esaurimento, il delegato assegnerà a tutte le parti un termine di trenta giorni per provvedere al pagamento di un ulteriore importo di € 500,00 ovvero del minore importo che il delegato riterrà sufficiente in relazione alle prevedibili spese da sostenere, rimettendo gli atti al Giudice in caso di mancato pagamento entro 10 giorni dalla scadenza del termine assegnato.

CONTENUTO DELLA DELEGA

Il professionista delegato provvederà ad effettuare tutte le operazioni di cui agli artt. 591-bis ss. c.p.c. che, in via esemplificativa, di seguito si elencano unitamente alle direttive generali cui il professionista dovrà attenersi:

1. estrarre dal fascicolo d'ufficio sia di VG che Contenzioso copia di tutti gli atti e i documenti ritenuti necessari all'espletamento dell'incarico;

2. verificare nuovamente la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza tra i diritti dei condividenti e quelli risultanti dagli atti;

3. predisporre la vendita senza incanto (che dovrà celebrarsi entro 120 giorni dal pagamento del fondo spese e dell'acconto sopra indicati), dandone notizia ai comproprietari almeno 45 giorni prima; l'avviso di vendita dovrà essere, inoltre, depositato nel fascicolo d'ufficio a mezzo PCT e dovrà indicare:

a) il bene in vendita, il suo prezzo base, l'offerta minima efficace e la misura del rilancio minimo;

b) il termine ultimo (entro le ore 13:00 del giorno precedente alla vendita) e il luogo (in caso di offerta non telematica) per il deposito telematico e analogico delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (le quali dovranno prevedere un termine, non prorogabile, per il pagamento del saldo prezzo che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e che non sarà soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto);

c) le modalità telematiche ovvero cartacee di presentazione delle offerte stesse, le quali, in caso di offerta presentata su supporto analogico, vanno inserite in busta chiusa (sulla quale dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessun'altra indicazione – né il numero o il nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta), con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso; le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 12 ss. d.m. n. 32/2015 e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche:

- l'offerta deve essere sottoscritta con firma digitale ai sensi dell'art. 12, c. 5, d.m. n. 32/2015: non è, allo stato, ammessa la trasmissione dell'offerta, ai sensi dell'art. 12, c. 4, d.m. n. 32/2015, a mezzo "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica";

- il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena di invalidità della stessa, coincidere con l'offerente (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone ai sensi dell'art. 12, c. 5, Il periodo, d.m. n. 32/2015);

d) l'importo della cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) che dovrà essere versato mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura (le cui coordinate bancarie dovranno essere adeguatamente indicate) ed allegato all'offerta, ovvero mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palermo – Procedura n. 2088/2026V R.G.", con indicazione del bene e indicazione del nome del professionista delegato", assegno circolare inserito nella busta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto; ove la cauzione – versata

mediante bonifico – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta ovvero l'assegno non inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa;

e) la data di svolgimento della vendita che dovrà essere fissata per il giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto b) per l'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti, nonché del luogo in cui potranno presentarsi i soggetti che vogliano partecipare in sala alla gara innanzi al referente per la vendita;

f) l'avviso che un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, c. 3, c.p.c., è valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita, procura che deve essere consegnata al delegato in sede di gara;

g) il termine massimo di centoventi giorni dall'aggiudicazione per il versamento del saldo prezzo nonché dei diritti e delle spese di trasferimento (nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione), da effettuarsi mediante bonifico o assegno circolare non trasferibile intestato come sopra. Il delegato è autorizzato, sotto la propria responsabilità e qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla suddetta soglia prudenziale del 15%, a ridurre la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto richieste dall'aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione. L'avviso di vendita dovrà specificare che quanto versato dall'aggiudicatario sarà prioritariamente imputato ad accessori e spese e solo successivamente a prezzo.

h) il nominativo e i recapiti del Delegato per maggiori informazioni sulla vendita e l'avviso che la visita del bene può essere richiesta tramite il portale delle vendite pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>);

i) le informazioni aggiornate sullo stato di occupazione dell'immobile in vendita, evidenziando che, salvo il caso in cui sia occupato da terzi in virtù di un titolo opponibile, sarà consegnato libero da persone o cose a cura e spese della procedura, salvo esonero espresso da parte dell'aggiudicatario;

j) la circostanza che, ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

k) l'avvertimento che l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;

l) la circostanza che le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento dei beni ed al relativo importo delle spese generali) sono a carico dell'acquirente;

m) le modalità telematiche con le quali si svolgerà la vendita sincrona mista;

n) la circostanza 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 alle modalità e alle condizioni della vendita e allo stato di fatto e di diritto del bene staggito, come desumibili dal fascicolo d'ufficio;

o) la precisazione che, entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, dovrà consegnare al delegato la dichiarazione scritta di cui all'art. 585 u.c. c.p.c., secondo il modello standard in uso presso il Tribunale che il delegato consegnerà in sede di aggiudicazione;

4. Effettuare, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., la pubblicità almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte, utilizzando esclusivamente il fondo spese appositamente costituito:

a) sul Portale delle vendite pubbliche – inserendo l'avviso di vendita e curando il previo pagamento del contributo di pubblicazione ai sensi dell'art. 18-bis d.P.R. n. 115/2002 – in conformità alle specifiche tecniche di cui all'art. 161-quater disp. att. c.p.c.;

b) sul sito internet astegiudiziarie.it e asteannunci.it e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom, sui quali dovrà essere inserita copia dell'avviso di vendita e della relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio;

Sarà cura del delegato provvedere ad eliminare dalla copia della relazione di stima da trasmettere alla società incaricata della pubblicità e messa a disposizione dei terzi tutti i riferimenti alle persone titolari.

c) Il Delegato provvederà altresì, ove possibile, a far procedere all'affissione di un cartello "Vendesì" (recante l'indicazione del proprio recapito) presso i luoghi di accesso all'immobile e valuterà, di volta in volta e a seconda delle caratteristiche e della tipologia del bene, l'opportunità di predisporre forme aggiuntive di pubblicità, quali la pubblicazione di annunci su siti internet dedicati agli immobili ovvero su riviste e giornali aventi una diffusione locale, nazionale o internazionale, o, ancora, tramite il servizio di messaggistica (SMS) previa autorizzazione da parte di questo Giudice.

5. aprire le buste alla presenza degli offerenti, esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto e) deliberare sulle stesse secondo le regole di cui all'art. 572 c.p.c.; procedendo, in caso di pluralità delle stesse, alla gara sull'offerta più alta così come previsto dall'art. 573 c.p.c. (il rilancio minimo andrà fissato dal delegato di norma in un importo tra il 2% ed il 5% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita), redigendo il verbale delle relative operazioni.

In particolare, qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

6. qualora, in base a quanto disposto dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso dei comproprietari nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso da questo Giudice e a non celebrare la vendita sincrona mista quando tutti i condividenti abbiano rinunciato al procedimento con atto scritto previamente depositato in cancelleria;

7. in caso di esito infruttuoso della vendita, procedere entro sessanta giorni a nuovi tentativi di vendita senza incanto con le medesime modalità sopra indicate e con successivi ribassi del prezzo del 25% fino alla quarta vendita, fissando – in caso di esito ulteriormente negativo – un quinto tentativo di vendita con un ribasso del 40% dell'ultimo prezzo base;

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

8. in caso di vendita fruttuosa, il delegato provvederà:

- ad acquisire dall'aggiudicatario la dichiarazione scritta di cui all'ultimo comma dell'art. 585 da rendersi nelle forme ivi indicate;

- a comunicare immediatamente al Giudice l'avvenuta aggiudicazione (senza indicare il nominativo dell'aggiudicatario e senza allegare il verbale delle relative operazioni di vendita); a tale nota allegherà un modulo previamente compilato (ma non sottoscritto) dall'aggiudicatario contenente l'indicazione del canale informativo attraverso il quale ha avuto conoscenza della vendita forzata;

- a versare senza indugio sul conto corrente della procedura eventuali somme ricevute con modalità diverse dal versamento telematico e a restituire immediatamente dopo la gara gli assegni circolari – depositati unitamente alle offerte – a coloro che non siano rimasti aggiudicatari ovvero comunque restituendo loro le cauzioni eventualmente versate mediante bonifico con identica modalità di pagamento a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate;

- ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 508 c.p.c.;

9. in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, darà immediato avviso al Giudice del mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., allegando copia del verbale di aggiudicazione e segnalando se vi siano elementi per ritenere che il mancato pagamento del prezzo denoti l'intento di turbare il regolare svolgimento della vendita;

10. una volta formato il verbale di aggiudicazione il delegato comunicherà entro 10 giorni all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata o a mezzo PEC l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto corrente – intestato alla procedura – da utilizzare per il pagamento, avvisandolo che i pagamenti ricevuti verranno imputati in primo luogo a spese e successivamente a saldo prezzo; il delegato è autorizzato, sotto la propria responsabilità e qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla soglia prudenziale del 15% del prezzo di aggiudicazione, a ridurre la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto richieste dall'aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione.

11. il professionista delegato provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando l'effettivo accredito dell'importo;

quindi, entro venti giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza (in file pdf nativo modificabile e non firmato digitalmente dal delegato ovvero comunque in formato word) del decreto di trasferimento e la depositerà

telematicamente, da sottoporre alla firma del Giudice, unitamente alla "dichiarazione antiriciclaggio" (art. 585 c.p.c.) nonché – se richiesto dalla legge – al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, ad altro certificato sostitutivo che il professionista provvederà a richiedere; a seguito della firma del decreto da parte del Giudice 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 autentica ai fini della comunicazione all'aggiudicatario, nonché della trasmissione dello stesso all'Ufficio del Registro territorialmente competente, entro e non oltre cinque giorni dal deposito, onde consentire la liquidazione delle imposte e delle tasse dovute per il trasferimento. Una volta effettuata la prescritta liquidazione da parte del competente Ufficio del Registro (consultabile attraverso il seguente link: <https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/tassazioneattgiudiziari/registrazione>), il delegato provvederà senza indugio, e comunque entro e non oltre il termine vigente di legge, al pagamento delle imposte e tasse dovute prelevando le somme necessarie dal conto corrente intestato alla procedura (attingendo dalle somme versate dall'aggiudicatario per le spese conseguenti al trasferimento e con obbligo di restituzione dell'eventuale eccedenza di tale fondo spese in favore dell'aggiudicatario). Effettuato il pagamento delle imposte e tasse, il delegato dovrà curare entro i termini di legge gli adempimenti relativi alla trascrizione nei registri immobiliari (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585, c. 3, c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata") e alla voltura catastale del decreto di trasferimento presentando presso la competente Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Palermo – Servizio di pubblicità immobiliare la nota di trascrizione (con l'indicazione di atto soggetto a voltura) unitamente alla copia autentica del decreto di trasferimento e del Mod. F23/F24 attestante l'avvenuto versamento delle imposte e tasse.

Esauriti tali adempimenti e ritirato il duplo della nota di trascrizione, il delegato depositerà senza ritardo nel fascicolo telematico la relativa copia conforme unitamente al Mod. F23/F24 attestante il pagamento delle imposte e tasse.

12. nel caso in cui per il pagamento del prezzo l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento tramite mutuo bancario, il delegato dovrà prendere contatto con l'istituto di credito erogante e con il notaio per l'iscrizione dell'ipoteca sul bene. In tal caso, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito mutuante a mezzo assegno circolare intestato alla procedura o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura. L'istituto di credito dovrà anche consegnare al delegato copia conforme del contratto di finanziamento e l'atto di assenso all'iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, terzo co., c.p.c., il delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice della procedura inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura"*.

13. al momento del deposito della bozza del decreto di trasferimento dell'ultimo (ovvero dell'unico) lotto, il delegato allegherà, altresì, istanza di liquidazione di spese e compensi per le attività da svolgere con riferimento alla fase di distribuzione del ricavato in ragione della quota di proprietà di ciascuna parte;

Nell'ottica della predisposizione del progetto di distribuzione, all'atto dell'aggiudicazione del bene, il professionista comunicherà alle parti che verrà avviata la fase della distribuzione del ricavato; in tale sede consegnerà inoltre un modulo per consentire ai condividenti di indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al condividente, con esclusione dei difensori o di terzi; indicherà le spese in prededuzione tra le spese e tra queste : il compenso di eventuali ausiliari del giudice (custode o altri); al momento della redazione della bozza del progetto di distribuzione, richiederà alla banca ove è depositato il ricavo della vendita l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data dell'udienza (che, rispetto alla trasmissione della bozza, verrà comunque tendenzialmente fissata dalla scrivente entro due mesi) e delle spese di chiusura del conto; una volta trasmesso il progetto di distribuzione, questo giudice provvederà quindi ad ordinarne il deposito in Cancelleria e a fissare l'udienza di discussione onerando il delegato delle comunicazioni di rito.

14. il delegato provvederà, entro venti giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, all'erogazione delle somme assegnate, prelevando direttamente dal conto quelle a sé spettanti e provvedendo alla chiusura del conto stesso.

DISPONE

che il delegato, entro sessanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, depositi una relazione sugli adempimenti iniziali svolti (art. 16-bis co. 9-sexies, d.l. n. 179/2012); almeno ogni quattro mesi (la prima volta a decorrere dalla comunicazione della presente ordinanza) il delegato dovrà redigere e depositare una relazione riepilogativa dell'attività svolta; entro venti giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione e dello svolgimento dell'ulteriore attività, il

delegato depositerà un rapporto finale delle attività svolte successivamente al deposito della relazione di cui al periodo precedente, nonché una dichiarazione attestante la completa distribuzione delle somme ricavate dalla vendita in conformità al progetto approvato.

AVVISA

il professionista delegato che, in ossequio a quanto previsto dall'art. 179-ter disp. att. c.p.c. e dall'art. 591-bis u.c. c.p.c., il mancato rispetto dei termini e delle direttive impartite dal Giudice (anche con successivi provvedimenti integrativi) è causa di revoca della delega, con conseguente segnalazione al Presidente del Tribunale per l'assunzione dei provvedimenti di competenza.

Manda alla Cancelleria per le comunicazioni alle parti costituite e al delegato.

Palermo, 17 giugno 2026

Il Giudice

Maria Letizia Barone

Il presente provvedimento viene redatto su documento informatico e sottoscritto, con firma digitale, dalla giudice Maria Letizia Barone