n.r.g.e. 3129/2026

T R I B U N A L E DI P A L E R M O

SEZ. VI - ESECUZIONI MOBILIARI

ORDINANZA DI VENDITA MOBILIARE A MEZZO COMMISSIONARIO - GARA TELEMATICA-

-

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Esaminati gli atti,

sciolta la riserva assunta all'udienza del 13.10.2026;

lette le note e la documentazione allegata dalla creditrice procedente che ha insistito nella vendita del compendio pignorato;

esaminate le visure camerali della società debitrice e della società locatrice delle attrezzature staggite;

considerato che le due società hanno la stessa Partita IVA, lo stesso numero REA, la stessa sede legale e la stessa sede operativa presso l'albergo dove è stato eseguito il pignoramento e dunque, nel caso di specie, può affermarsi che trattasi di un unico soggetto giuridico;

considerato che il contratto di locazione di struttura ricettiva allegato al pignoramento dall'ufficiale giudiziario è privo di data certa;

considerato che, comunque, l'affitto di azienda, per l'identità dei presupposti e degli elementi essenziali, è riconducibile al *genus* della locazione e conferisce al beneficiario una tutela di natura esclusivamente obbligatoria, non opponibile ai terzi creditori del concedente (v. Cass. 17876/2011);

ritenuto, pertanto, che possa essere disposta la vendita chiesta dal creditore procedente;

considerato che la vendita a mezzo commissionario, realizzata mediante procedure competitive, rappresenta per ragioni di economicità, flessibilità e trasparenza, un modello di vendita efficace, specie se accompagnato da apposita pubblicità su internet e dalla possibilità di presentazione delle offerte e di svolgere la gara per via telematica;

ritenuto, che nel caso di specie, la vendita con incanto non possa essere disposta apparendo altamente improbabile che la stessa abbia luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma degli artt. 518 e 540 bis c.p.c. (ex art.503, co.2, c.p.c.);

ritenuto, pertanto, opportuno procedere alla vendita a mezzo commissionario del compendio staggito, affidandone l'esecuzione in tale qualità all'Istituto Vendite Giudiziarie di Palermo e disciplinando le modalità della stessa;

P.Q.M.

Visti gli artt.530, 532 e segg. c.p.c. (modif. L. n.132/2015 – L. n.119/2016);

DISPONE

La vendita telematica dei beni descritti nel verbale di pignoramento del 03.06.2026 nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, affidandone l'esecuzione in qualità di commissionario **all'Istituto Vendite Giudiziarie di Palermo** in persona del Direttore p.t., con sede in Palermo, viale Regione Siciliana N.O. n.6885, che utilizzerà la piattaforma telematica **www.fallcoaste.it ,** e ne curerà la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art.161 quater, disp.att. c.p.c., e su Internet nelle modalità appresso specificate.

ASSEGNA

al commissionario i seguenti compiti:

- **Custodia** dei beni pignorati ed esecuzione di idonea rappresentazione fotografica degli stessi;
- **Stima dei beni** con riguardo allo stato attuale d'uso ed all'effettivo funzionamento dei beni pignorati, in tutti i casi in cui la valutazione compiuta dall'ufficiale giudiziario ai sensi dell'art.518 c.p.c. appaia discostarsi notevolmente dal presumibile valore di realizzo beni, con onere di deposito nel fascicolo ed invio al creditore procedente che ne anticiperà la spesa e che potrà formulare le proprie osservazioni entro i successivi 7 gg. dalla comunicazione, con l'avvertenza che nel silenzio la stima eseguita dal commissionario si intenderà accettata.
- Inserimento sul Portale del sito **www.fallcoaste.it** dei beni suddivisi in lotti, con indicazione dei prezzi di vendita e relative percentuali di ribasso e apposita rappresentazione fotografica.
- Onere di fornire (anche telefonicamente) agli interessati ogni informazione utile sulle modalità della vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni, consentendo a coloro che ne facciano richiesta di prendere visione del compendio offerto in vendita;
- Consegna dei beni agli aggiudicatari a seguito del pagamento del prezzo ed oneri accessori.

ORDINA

che la vendita, salvo diversa determinazione, venga eseguita dal commissionario per la prima volta non oltre 60 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza.

FISSA

in mesi sei il termine finale massimo entro il quale il commissionario dovrà eseguire complessivamente tre esperimenti di vendita, alla cui scadenza dovrà restituire gli atti in cancelleria se i beni sono rimasti invenduti.

DISPONE

- che alla vendita sia data pubblicità :
  1) ai sensi dell'art.490, co.1, c.p.c., mediante inserimento di un avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche **almeno 10 gg.** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte (ex art.530, co.7, c.p.c.);
  2) ai sensi dell'art.490, co.2, c.p.c., mediante inserimento di apposito avviso sui siti internet www.ivgpalermo.com - **www.fallcoaste.it, almeno 10 gg** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- che la vendita dei beni pignorati sia disciplinata dalle seguenti

CONDIZIONI

1. **Gara telematica**: la vendita si svolgerà – per ciascun bene o lotto – mediante gara telematica in modalità asincrona, ovvero a tempo prestabilito (c.d. modello e-bay), accessibile dal sito **www.fallcoaste.it** , previa consultazione del regolamento e della presente ordinanza, ivi pubblicati. La vendita dei beni viene fatta nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano ed eventuali differenze non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, la stessa inoltre non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità dalla cosa venduta. Chiunque tranne il debitore può partecipare alle aste purchè munito di valido documento di riconoscimento, visura camerale che attesti i poteri di acquisto e procura speciale per comprare per conto di terzi.
2. **Durata della gara**: la durata della gara è fissata in giorni venti consecutivi, con decorrenza dall'inizio della gara telematica.
3. **Prezzo minimo**: il prezzo minimo/base delle offerte per ciascun bene o lotto è pari a quello indicato nel verbale di pignoramento o nella perizia di stima. L'importo globale sino al raggiungimento del quale la vendita deve essere eseguita è quello indicato nell'atto di precetto oltre le spese di esecuzione.
4. **Esame dei beni in vendita**: Il commissionario ha l'obbligo di assicurare agli interessati la possibilità di esaminare, anche con modalità telematiche, le cose poste in vendita almeno tre giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita, negli orari stabiliti e pubblicizzati sul relativo sito.
5. **Registrazione sul sito www.fallcoaste.it :** gli interessati a partecipare alla gara e a formulare offerte irrevocabili di acquisto sono tenuti ad effettuare la registrazione utilizzando l'apposita funzione attiva sul sito.
6. **Pagamento caparra:** per partecipare alla gara occorre costituire una caparra tramite bonifico bancario o carta di credito di importo pari al 10% del prezzo offerto, secondo le modalità indicate nel predetto regolamento, che in caso di mancata aggiudicazione verrà restituita all'interessato.
7. **Offerta irrevocabile di acquisto:** l'offerta di acquisto è irrevocabile e deve essere formulata secondo le modalità stabilite sul sito internet. La stessa perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità. Negli orari di apertura dell'Istituto Vendite Giudiziarie e nei limiti di disponibilità del commissionario potranno essere messi a disposizione degli interessati alcuni terminali per l'effettuazione di offerte.
8. **Svolgimento della gara e rilancio:** durante lo svolgimento della gara telematica ciascun interessato, al fine di superare l'offerta precedente, deve proporre una offerta superiore di almeno **il 2%**.
9. **Aggiudicazione:** il commissionario procederà ad aggiudicare il bene a favore di chi, al termine della gara, risulterà avere effettuato l'offerta maggiore. Il commissionario è tenuto a documentare le operazioni di vendita nelle forme stabilite all'art.533 c.p.c. (certificato, fattura o fissato bollato).
10. **Pagamento del prezzo**: il pagamento del prezzo (saldo) dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario o assegno circolare N.T. o carta di credito sul conto corrente intestato all'IVG secondo le modalità indicate nel sito, entro e non oltre gg. tre dall'aggiudicazione stessa a pena di decadenza.
11. **Consegna dei beni**: il commissionario provvederà alla consegna dei beni solo a seguito del versamento integrale del prezzo, degli oneri fiscali e della commissione e, nel caso di beni mobili

registrati, all'avvenuto perfezionamento delle formalità relative al trasferimento di proprietà a cura dell'aggiudicatario.

12. **Decadenza**: in caso di pagamento non integrale o di mancato pagamento, l'aggiudicatario decadrà dall'aggiudicazione, la caparra sarà acquisita dal commissionario e i beni saranno rimessi in vendita alle medesime condizioni qui indicate.
13. **Ulteriori esperimenti di vendita**: In caso di asta deserta, il commissionario procederà ad eseguire entro i successivi 15 giorni, durante i quali i beni invenduti rimarranno in pubblicità su **www.fallcoaste.it**, tramite la **c.d. vetrina permanente**, ad un ulteriore tentativo di vendita con le modalità ed alle condizioni sopra indicate, ad un prezzo inferiore del 20% rispetto al prezzo base del primo esperimento. Nel caso in cui anche la seconda vendita sia stata infruttuosa, si procederà entro i successivi 15 giorni ad un terzo esperimento di vendita con le medesime modalità ed alle medesime condizioni dei precedenti, ad un prezzo base pari al 30% del prezzo minimo fissato per il primo esperimento di vendita.
14. **Precisazioni**: Non verranno considerati come invalidanti la gara eventi, fortuiti o meno, che afferiscano esclusivamente agli apparecchi degli utenti (ad es.: perdita di connettività sulla rete, malfunzionamenti dell'hardware o del software del partecipante che impediscano o limitino l'utilizzo dell'applicazione di gara.

NOMINA CUSTODE

ex art.521 c.p.c. il Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie, disponendo che lo stesso provveda:

- entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, al trasporto dei beni pignorati presso la propria sede o in altri locali nella disponibilità dell'istituto, previo invio di comunicazione scritta al debitore contenente la data e l'orario approssimativo dell'accesso per la ricognizione e l'asporto, nonché l'avvertimento che i beni potranno essere prelevati anche con l'apertura forzata e con l'intervento della forza pubblica (art.521, co.5, c.p.c. – art.25 D.M. 109/97).
- ad avanzare tempestiva istanza al Giudice dell'Esecuzione per la custodia in loco, in caso di documentata intrasportabilità con l'impiego dei mezzi usualmente utilizzati o di eccessiva onerosità del trasporto dei cespiti pignorati;
- a curare l'amministrazione dei beni, segnalando eventuali necessità che comportino provvedimenti urgenti.

DISPONE

che il commissionario, unitamente alla documentazione stabilita ex art.533 c.p.c., provveda a depositare in cancelleria nel termine di **giorni dieci** lavorativi il prezzo ricavato dalla vendita, nelle forme dei depositi giudiziari (Libretto di deposito giudiziario Poste Italiane s.p.a. – Ufficio Postale di Palermo 33).

Nel caso di restituzione degli atti per mancata vendita nel termine sopra fissato, il commissionario è onerato di fornire prova dell'attività specificamente svolta in relazione alla tipologia del bene per reperire potenziali acquirenti, dando prova di avere effettuato la pubblicità disposta dal giudice.

AUTORIZZA

il commissionario a trattenere il proprio compenso per l'attività di custodia e vendita, nella percentuale prevista dal'art.32, D.M.109/97 e all.tariffa a secondo della diversa tipologia di beni, nella misura del 50%

direttamente dal ricavo della vendita ed a riscuotere il restante 50% dovuto dall'acquirente al momento del versamento del prezzo di aggiudicazione.

DISPONE

Che il creditore procedente provveda ad effettuare entro 20 giorni in favore del commissionario il versamento forfettario previsto dall'art.31 del D.M.109/97 , avvertendolo che lo svolgimento degli esperimenti di vendita è subordinato al suddetto versamento (anche ai sensi degli art.22 e 32 D.M. 109/97) e che il mancato versamento comunque comporterà l'inefficacia del provvedimento di vendita.

FISSA

l'udienza del giorno **16.03.2027, ore 11,00**, per la verifica o per la prosecuzione del processo esecutivo se vi sono istanze ex art.540 bis c.p.c. o per l'eventuale chiusura anticipata anche se non ricorrono i presupposti di cui all'art. 164 bis disp. att. c.p.c., come espressamente stabilito dall'art.532 c.p.c. (da ult. modif. ex D.L. n. 59/2016, conv. con L. n.119/2016).

Manda la Cancelleria per le comunicazioni.

Palermo, 14.10.2026

Il Giudice
dott.ssa Cinzia Curti Giardina