R.G.N. 325/2025

TRIBUNALE di PALERMO
SEZIONE **VI** CIVILE
ESECUZIONI MOBILIARI

Il Giudice
dott.ssa *Rachele Monfredi*

- Sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 17.6.26, nel corso della quale il procuratore della creditrice procedente (Gruppo Villa Maria spa) ha chiesto la vendita del compendio pignorato, costituito dalla nuda proprietà e dalla piena proprietà delle quote di Villa Margherita srl, di cui è titolare l'esecutata ******;

- rilevato che, essendo il compendio costituito da una quota di srl, laddove secondo lo statuto la partecipazione non sia liberamente trasferibile, si deve procedere ai sensi dell'art. 2471 co. 3^ c.c.;

- rilevato che, nel caso di specie, dall'esame dello statuto emerge che la quota è liberamente trasferibile, fatto salvo il diritto di prelazione degli altri soci;

- considerato che la vendita a mezzo delegato, 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 l'impugnazione della delibera di approvazione dell'ultimo bilancio da parte di uno dei coamministratori non incide in alcun modo sulla possibilità di vendere le quote, fermo restando il diritto dei possibili compratori di esaminare il ricorso depositato all'udienza del 17.6.26 e gli ulteriori atti al fine di compiere le proprie valutazioni;

- considerato che, in ragione della settorialità e specificità dell'oggetto sociale (trattasi di una casa di cura a indirizzo neurologico e psichiatrico accreditata presso il SSN), è preferibile delegare la vendita a un professionista specializzato ai sensi dell'art. 534 bis cpc;

- ritenuto che prima di procedere alla vendita affidandone l'esecuzione al delegato occorre disciplinarne le modalità nei termini di seguito indicati;

- viste la relazione di stima depositata i 10.1.2026 e quelle integrative, l'ultima delle quali (depositata il 9.6.26 che hanno determinato il valore del compendio pignorato – facendo applicazione del metodo misto patrimoniale/reddituale – in **€ 2.539.032,00**;

Firmato Da: RACHELE MONFREDI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6a5d50e289513cda9f88921729ad61da

P.Q.M.

Visti gli artt. 530, 532 e segg. c.p.c. e 2471 c.c.;

DISPONE

La vendita telematica delle quote societarie meglio individuata nell'atto di pignoramento allegato sub 1) all'istanza di vendita, affidandone l'esecuzione in qualità di delegato **all'avv. DAVIDE GARRETTO** che:

- individuerà e utilizzerà la piattaforma telematica ritenuta più adatta al fine del miglior risultato in ragione della natura del compendio pignorato, tra quelle inserite ne registro dei gestori della vendita telematica tenuto dal Ministero 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;
- Inserirà sul Portale del sito del gestore gli estremi identificativi de compendio, con indicazione del prezzo di vendita e relative percentuali di ribasso, visura camerale aggiornata, atto costitutivo e statuto;
- fornirà (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 delle relazioni di stima e di tutta la documentazione in atti relativa alla società;
- curerà gli adempimenti necessari a consentire l'esercizio di prelazione agli altri soci nel rispetto dello statuto e l'iscrizione nel registro delle imprese della vendita, laddove si perfezioni;

DISPONE

che la vendita, salvo diversa determinazione, venga eseguita dal delegato per la prima volta non oltre 60 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento;

FISSA

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

DISPONE

- che, ove gli esperimenti abbiano esito positivo, l'offerta di vendita completa delle relative condizioni e del miglior prezzo di acquisto pervenuto venga comunicata all'organo amministrativo e agli altri soci al fine di assicurare loro l'esercizio del diritto di prelazione;
- che, solo dopo il decorso del termine di 30 giorni dalla comunicazione e in caso di mancato esercizio della prelazione, si proceda al perfezionamento della vendita in favore del miglior offerente e agli adempimenti conseguenti;

Firmato Da: RACHELE MONFREDI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6a5d50e289513cda9f88921729ad61da

- che ove venga esercitato il diritto di prelazione si proceda invece al trasferimento in favore de prelazionario;
- che alla vendita sia data pubblicità ai sensi dell'art .490, co.2, c.p.c., mediante inserimento di apposito avviso sui siti internet del gestore e su siti specializzati**, 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 mediante gara telematica in modalità asincrona, ovvero a tempo prestabilito (c.d. modello e-bay), accessibile dal sito del gestore, previa consultazione del regolamento e del presente provvedimento, ivi pubblicati. La vendita della quota viene fatta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova 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, purché 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 il compendio, costituente un lotto unico, è pari a quello indicato nella perizia di stima richiamata in premessa. 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 delegato ha l'obbligo di assicurare agli interessati la possibilità di esaminare, anche con modalità telematiche, tutta la documentazione relativa alla cosa posta 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** del gestore scelto**:** 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.

Firmato Da: RACHELE MONFREDI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6a5d50e289513cda9f88921729ad61da

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 al pubblico e nei limiti di disponibilità del gestore 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 delegato procederà ad aggiudicare il bene a favore di chi, al termine della gara, risulterà avere effettuato l'offerta maggiore fatto salvo il diritto di prelazione. Il delegato 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 al delegato nella qualità secondo le modalità indicate nel sito, entro e non oltre gg. tre dall'aggiudicazione stessa a pena di decadenza.
11. **Consegna dei beni**: il delegato provvederà al trasferimento della quota 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 sul sito, 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

Firmato Da: RACHELE MONFREDI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6a5d50e289513cda9f88921729ad61da

rete. malfunzionamenti dell'hardware o del software del partecipante che impediscano o limitino l'utilizzo dell'applicazione di gara).

DISPONE

che il delegato, 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.

DISPONE

Che il creditore procedente provveda ad effettuare entro 20 giorni in favore del delegato 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 **24.2.27 ore 12.00**. per verificare l'esito della vendita e per l'adozione di ogni ulteriore provvedimento, compresa la liquidazione del compenso allo stimatore e al delegato, nonché la revoca della custodia

ONERA

il creditore di notificare la presente ordinanza di vendita alla società

MANDA

la cancelleria per le comunicazioni alle parti ed al delegato.

Palermo, 22.06.2026

Il Giudice

dott.ssa *Rachele Monfredi*

Firmato Da: RACHELE MONFREDI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6a5d50e289513cda9f88921729ad61da