

TRIBUNALE DI PALERMO

Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa Maria Cristina La Barbera

Tribunale di Palermo - procedimento contenzioso R.G. n. 3082/2022 (divisione di beni > endoesecutiva > proc. n. 3082/2022), delegato per le operazioni di vendita al notaio Pietro Costamante, Notaio in Palermo, associato AS.P.E.P. Notai, domiciliato ai fini della presente vendita presso lo studio dell'avv. Antonina Alerio sito in Palermo, Via Mariano Stabile n. 139 piano quarto,

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Notaio, Pietro Costamante, delegato al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza del G.Es. del 8/10/2025 avvisa della vendita senza incanto della **piena proprietà dell'intero** del seguente immobile:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di Villa sita in Palermo, località Cardillo, via Vitaliano Brancati 36, di due elevazioni fuori terra, oltre il piano seminterrato, censita al fg. 15, p.lle 642/13, 642/6, 642/7, 642/14, 642/9 e 642/10, con annesso terreno indicato in catasto al fg. 15, p.lle 642 sub. 12 e 11.

Il compendio immobiliare, ricadente nel terreno distinto nella p.la 642 del fg. 15 con una consistenza di mq 2.159, è composto da: piano seminterrato, fruibile sia da due scalette esterne che da una rampa di scala che diparte superando il cancello automatizzato d'ingresso, è composto da terrazzino, ampio vano salone, cucina con ripostiglio, tre vani letto con autonomo servizio wcd, un vano studio, un wc, ripostigli, garage e locale tecnico; il piano rialzato, fruibile da scaletta e autonomo pianerottolo sul lato est, è composto da corridoio, un vano letto matrimoniale con due wc, un soggiorno cucina, ampio salone, servizio igienico, ripostiglio, terrazzo, piscina di mq 159 con appositi spogliatoi e servizi; primo piano, fruibile dai corpi scala post ad est e a ovest, di cui una rampa con sviluppo semicircolare, è composto da disimpegno, tre vani letto, di cui una con servizio igienico con vasca, corridoio, cucina, servizio igienico e ampio vano soggiorno/salone con ulteriore servizio igienico oltre quattro terrazzini, per una superficie commerciale complessiva di mq 1.377,75.

Per quanto riguarda la regolarità sotto il profilo urbanistico, dall'esame della documentazione in atti, si riferisce che *l'intera villa, è stata costruita negli anni ottanta, in virtù, ma in difformità della*

Concessione Edilizia n. 3155 rilasciata dal Comune di Palermo in data 29/12/1978. Per le opere realizzate in difformità del progetto approvato, sono state presentate, in data 28/01/1986, presso il Comune di Palermo due istanze di Concessione edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 37/85, assunte al protocollo n. 1764 e 1762, per le quali non risulta completato l'iter tecnico amministrativo per il conseguimento della Concessione Edilizia in Sanatoria e il conseguente Certificato di Abitabilità e Agibilità. Successivamente alla presentazione delle domande di sanatoria, la villa che prima risultava divisa verticalmente in due unità abitative (composte da piano seminterrato, piano terra e piano primo), è stata fusa in un'unica unità abitativa distribuita su tre livelli.

Per tale intervento non risulta nessuna comunicazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale ai sensi dell'art. 9 della legge 37/85, né che sia stata presentata la relativa denuncia di variazione catastale.

Gli immobili non risultano dotati di APE per cui il relativo onere di acquisizione, ove sussista, è posto a carico dell'acquirente.

Beni NON sottoposti a custodia giudiziaria; all'epoca del sopralluogo effettuato dal C.T.U. (2024) risultavano occupati da familiari di parte esecutata. Il tutto come meglio descritto nella relazione del C.T.U. – Ing. Maurizio Di Paola - agli atti del fascicolo alla quale espressamente si rinvia consultabile oltre che sul portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom. Gli immobili vengono posti in vendita a corpo nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano, quale risulta dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti e fatti salvi i diritti di prelazione di terzi, ove esistenti.

Per eventuali opere abusive l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né per tali motivi potrà essere revocata.

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

Alle operazioni di vendita operazioni, stante l'espresso richiamo operato dall'art. 788 c.p.c. all'art. 569, sono applicabili le disposizioni in materia di delega delle operazioni di vendita degli immobili pignorati.

La vendita e tutte le attività inerenti, che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e seguenti si sarebbero dovute compiere in Cancelleria, avranno luogo innanzi al Notaio delegato, presso lo studio dell'Avv. Antonina Alerio sito in Palermo, Via Mariano Stabile n. 139 piano quarto.

La deliberazione sulle offerte si svolgerà alle ore 11:15 del giorno 13 marzo 2026.

La vendita si effettuerà in un unico lotto denominato **Lotto unico** e sulla base del prezzo base di **Euro 1.444.000,00**.

Chiunque è ammesso a presentare offerte eccetto il soggetto esecutato (proc. es. n. 324/2003) e fatti salvi i divieti di cui all'art. 1471 c.c.. Non è ammessa la formulazione dell'offerta a mezzo di procuratore speciale. Ciascun partecipante dovrà presentare dichiarazione di offerta debitamente sottoscritta in bollo, personalmente (se l'offerente è un minore e/o interdetto o inabilitato, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela ed andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto) o a mezzo di procuratore legale (in tal caso dovrà essere allegata la procura speciale che ne giustifichi i poteri) anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c., contenente:- il numero del procedimento alla quale si riferisce;

- indicazione dei dati identificativi del bene per il quale la stessa è proposta o l'indicazione del lotto;
- indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (e quindi, tenuto conto del prezzo base sopra indicato, non potrà essere inferiore ad Euro 1.083.000,00);

- l'indicazione del tempo, non superiore a centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione, per il pagamento del saldo del prezzo di acquisto dedotto l'importo della cauzione per come infra determinato;

- l'impegno a corrispondere, sempre entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione, un importo pari al 15% del prezzo di acquisto quale somma forfetariamente determinata (fata salva una diversa quantificazione e l'eventuale conguaglio) per le presumibili spese di trasferimento; nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario dovesse richiedere l'applicazione di agevolazioni fiscali per la registrazione del decreto di trasferimento lo stesso potrà essere autorizzato a versare un importo pari al 10% del prezzo di acquisto fata salva sempre una diversa quantificazione e l'eventuale conguaglio;

- se persona fisica, generalità, recapito telefonico/mail, copia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale, autodichiarazione in ordine allo stato civile e al regime patrimoniale se coniugato (con l'indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in

regime di comunione dei beni), si precisa che non potrà essere intestato l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, ad eccezione dell'ipotesi di cui al richiamato art. 579 ultimo comma c.p.c. (offerta per persona da nominare), in tale caso all'offerta andrà presentata a mezzo di avvocato secondo le disposizioni degli art. 579, ultimo comma, c.p.c. e 583 c.p.c.;

- se società o altro ente, generalità del legale rappresentante, copia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale dello stesso, idoneo certificato attestante l'attuale vigenza della persona giuridica e i poteri di rappresentanza;

- dichiarazione di residenza, ovvero elezione di domicilio presso il Comune di Palermo, con espresso avvertimento che, in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo;

- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerente dovrà inoltre prestare cauzione con le modalità *infra* indicate per un importo minimo pari al 10% del prezzo offerto, che verrà restituita in caso di mancata aggiudicazione al termine della vendita o, in caso di assenza dell'offerente, tramite spedizione del relativo assegno alla residenza/domicilio dichiarato. La cauzione, il saldo del prezzo e l'importo per la presumibili spese di trasferimento dovranno essere versati a mezzo distinti assegni circolari bancari non trasferibili intestati a "DIVISIONE ENDOESECUTIVA RG. 3082/2022 TRIBUNALE DI PALERMO – lotto unico".

La dichiarazione di offerta, unitamente alla cauzione, dovrà essere depositata, a pena di inammissibilità, in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Antonina Alerio sito in Palermo, Via Mariano Stabile n. 139 piano quarto entro le ore 13,00 del giorno lavorativo precedente la vendita con la precisazione che il deposito potrà essere effettuato (preferibilmente previo appuntamento telefonico al n. . 091-5082017) presso il predetto studio dalle ore 10:00 alle ore 12:00 dei giorni feriali, con esclusione del sabato mentre nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 10.00 fino alle ore 13:00; la busta potrà essere materialmente depositata dall'offerente o da persona diversa, previa identificazione mediante esibizione di un valido documento di identità, sulla stessa verranno annotati, a cura del personale addetto alla ricezione, soltanto le generalità di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, la data fissata per l'esame delle offerte, il numero di ruolo della procedura.

Il mancato rispetto del termine di presentazione, un'offerta inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita e il mancato deposito della cauzione nella forma stabilita, determineranno l'inefficacia dell'offerta. L'offerta di acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo minimo stabilito nell'avviso di vendita la stessa sarà senz'altro accolta;
- se l'importo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto (1/4) il delegato potrà fare luogo alla vendita quando non riterrà possibile conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e nell'ipotesi in cui non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. In caso di pluralità di offerte pervenute nei termini, il Notaio delegato inviterà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, che avrà eventualmente luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste e/o immediatamente dopo.

Nell'ipotesi in cui gli offerenti aderiscano all'invito del delegato e si proceda quindi con la gara:

- si partirà con prezzo base pari alla maggiore offerta, i rilanci in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 50.000,00 per ciascun lotto;

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco di **2 minuti successivi**, fatte salve le precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione;

- ove siano state presentate istanze ex art. 588 c.p.c. (richiesta di assegnazione) ed all'esito della gara il prezzo offerto sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita si procederà all'assegnazione e non all'aggiudicazione in favore del maggiore offerente purché l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506, primo comma c.p.c.. Se, di contro, la gara non potrà avere luogo per mancata adesione degli offerenti il delegato (sempre che le offerte siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c.) aggiudicherà il bene in favore di colui che ha presentato la migliore offerta (individuata secondo i criteri dettati dall'art. 573, comma terzo, c.p.c.) oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo (sempre che non siano state presentate istanze di

assegnazione ed il prezzo offerto sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita).

La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, del presente avviso di vendita, della relazione di stima, di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito desumibile dal fascicolo processuale.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c.. Ai sensi dell'art. 2 comma 7 del decreto ministeriale n. 227/2015 sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario tutte le spese necessarie per il trasferimento dell'immobile (tra le quali quelle effettivamente sostenute per la registrazione-trascrizione e voltura catastale) ivi compresa la metà del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento della proprietà ex art. 2 del d.m. citato nonché le relative spese generali (nella misura del 10%). Si precisa che in presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato dal Giudice in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

Sono a carico del procedimento le spese per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento che ha dato origine alla procedura esecutiva (art 586 c.p.c.). Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla normativa del codice di procedura civile. Il presente avviso verrà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche sui sit internet sopra richiamati.

Per ulteriori informazioni sulla vendita e sull'immobile rivolgersi al Professionista Delegato Notaio Dot. Pietro Costamante contattandolo telefonicamente o tramite e-mail (tel. 0915082017 – email info@aspep.it – pec assistent.aspep@certypec.it).

Si precisa che i cespiti non sono visionabili non essendo stata per gli stessi disposta la custodia giudiziaria.

Palermo, 11 dicembre 2025

Il Professionista Delegato

Notaio Pietro Costamante