

TRIBUNALE DI PALERMO
SECONDA SEZIONE CIVILE
ASSO.COM.AV.
AVVISO DI VENDITA
Reg. n. 9480/21

L'avv. Fabio Tulone, associato ASSO.COM.AV., professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita, giusta ordinanza del Sig. Giudice Istruttore, dott.sa Sara Monteleone, del 6.10.2022;

- considerato l'esito infruttuoso delle vendite precedenti;
- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto del bene oggetto di causa con la riduzione del 20% del prezzo a base d'asta;
- considerato che non sussistono i presupposti per indire fruttuosamente anche la vendita con incanto, ai sensi dall'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **20 gennaio 2026** alle **ore 10.00**, presso i locali dell'ASSO.COM.AV., siti in Palermo, via Terrasanta n. 39, dove si espletano tutte le attività delegate, delibererà sulle offerte senza incanto relative alla vendita - nello stato di fatto, di diritto e urbanistico in cui si trovano - del seguente immobile:

Piena proprietà di villa unifamiliare sviluppata su n. 3 elevazioni fuori terra con terreno di pertinenza sita in Monreale (PA) e per la precisione nella frazione di Giacalone, via Panoramica n. 11 (già via PG 10 ed ex via Zeta), identificata al N.C.E.U. di Monreale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale con il foglio 59 particella 192 categoria A/7 consistenza 10,5 vani e superficie catastale 202 m².

Prezzo a base d'asta: **€.73.728,00**, con offerta minima efficace ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. pari ad €55.296,00.

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, si fa esaustivo e completo riferimento alla relazione del CTU ing. Fabrizio Ferro del 21.10.2024, che deve intendersi qui ripetuta e trascritta. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 40 L. 47/85 e 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni.

Ciascun offerente dovrà presentare, in busta chiusa, dichiarazione in carta legale (con marca da bollo da €16,00) personalmente o a mezzo di procuratore legale, contenente:

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, nonché indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ del prezzo stabilito nell'ordinanza, fermo restando quanto disposto dal terzo comma dell'art. 572 c.p.c.;

- il tempo ed il modo del pagamento dell'eventuale residuo del prezzo d'acquisto, dedotta la cauzione, che comunque non potrà essere superiore a giorni 120 decorrenti dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di delega, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e condizione della vendita e lo stato di fatto e di diritto dell'immobile staggito desumibili dal fascicolo processuale nonché del presente avviso di vendita;
- dichiarazione di residenza, ovvero elezione di domicilio presso il Comune di Palermo, con avvertimento che in mancanza ogni comunicazione sarà effettuata presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo;
- se persona fisica, generalità, copia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale, autodichiarazione in ordine allo stato civile ed al regime patrimoniale se coniugato;
- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi esercita la potestà, previa autorizzazione di legge;
- 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 ed i relativi poteri di rappresentanza, nonché autocertificazione che attesti l'effettività dei poteri di rappresentanza alla data di presentazione della proposta di acquisto;
 - ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, giusta art. 571, comma 1 c.p.c.

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi la presenta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora della vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta – deve essere apposta sulla busta. Il Delegato apporrà sulla busta la data e l'ora di ricezione.

L'offerente dovrà prestare cauzione pari al **10%** del prezzo offerto, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a *Tribunale di Palermo - Seconda Sez. Civile Proc. n. 9480/21 bene 2.*

La dichiarazione di offerta, unitamente al relativo assegno, dovrà essere depositata in busta chiusa, a pena di inefficacia, entro le ore 13.00 del giorno ferialo precedente a quello fissato per l'esame delle offerte, presso i locali dell'ASSO.COM.AV. siti in Palermo, via Terrasanta n. 39.

Le offerte saranno esaminate il giorno **20.01.2026** alle **ore 10.00** presso i locali dell'ASSO.COM.AV. siti in Palermo, via Terrasanta n. 39.

Nel caso in cui il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito dall'ordinanza di vendita in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, si applicano l'art. 572 3° comma e l'art. 573 c.p.c.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà restituita al partecipante non aggiudicatario al termine della gara.

In caso di pluralità di offerte, pervenute nei termini, sarà indetta tra gli offerenti una gara sull'offerta più alta che si terrà al termine delle operazioni di apertura delle buste ai sensi dell'art. 573 c.p.c. In caso di offerte di pari valore e di assenza di gara, prevarrà l'offerta depositata per prima.

In caso di gara, la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte è stabilita in **€.3.000,00**.

Il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, dovrà essere versato alla procedura nel termine indicato nell'offerta e, comunque, entro e non oltre il termine di centoventi giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione, mediante bonifico bancario sul cc n. 112041 intestato a *Tribunale di Palermo Proc. n. 9480/21* – **IBAN: IT57M0503604619CC4910112041**, oltre le spese (da versare con bonifico separato), nella misura presuntivamente determinata nel 15% del prezzo di aggiudicazione, e comunque non inferiore a €.2.500,00, salvo conguaglio e salva diversa quantificazione, in caso di documentato diritto a particolari agevolazioni fiscali, che sarà determinata e comunicata dal professionista delegato.

Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà consegnare la dichiarazione antiriciclaggio (art. 585 ultimo comma c.p.c.), da restituire al delegato compilata e sottoscritta.

L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento e al deposito della suddetta dichiarazione nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'articolo 587 del codice di procedura civile.

* * * * *

Si precisa che la presentazione dell'offerta e la partecipazione alle vendite presuppongono l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto dei beni staggiti, desumibili dal fascicolo processuale.

È a carico dell'acquirente l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi

genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall' eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore –, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili, salvo espressa diversa indicazione dell'aggiudicatario, saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di cui all'art. 586 c.p.c., a meno di applicazione dell'art 508 c.p.c.

Si rappresenta che sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà (che verrà liquidato dal Giudice dell'Esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura del 10%) e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato dal G.E. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto ing. Fabrizio Ferro del 21.10.2024, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. Tale relazione è consultabile sul sito www.astegiudiziarie.it e sui siti del circuito AsteClick.

I locali della ASSO.COM.AV. saranno aperti al pubblico nel giorno feriale precedente a quello destinato all'apertura delle buste e/o alla gara dalle ore 9.00 alle ore 13.00. Per ulteriori chiarimenti ed informazioni, si prega di contattare il n. 091/8488371 oppure 327/8275637, o mandare una mail all'indirizzo info@assocomav.it.

Per la visione degli immobili oggetto di vendita, occorre formulare apposita richiesta esclusivamente a mezzo del portale delle vendite pubbliche collegandosi al seguente link: <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

Il presente avviso di vendita viene notificato agli esecutati, ai creditori procedenti, intervenuti ed iscritti non intervenuti, al fine di poter presenziare all'udienza e prestare il proprio parere, ai sensi dell'art. 572 c. 1 c.p.c.

Palermo, 13.10.2025

Il Delegato
Avv. Fabio Tulone