

STUDIO LEGALE

Avv. SALVATORE BONFANTE

Piazza Giuseppe Verdi n. 53 – 90138 Palermo

Tel. 091336895 – Mob. 3492315059

bonfante.salvo@gmail.com

salvatorebonfante@pecavvpa.it

TRIBUNALE DI PALERMO

PROCEDURA ESECUTIVA

N. 804/1998 R.G.Es. (DELEGA N. 254/16)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

NUMERO VI ESPERIMENTO DI VENDITA

L'avvocato **Salvatore Bonfante**, con studio in Palermo, piazza Giuseppe Verdi n. 53, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. come modificato dal D.L. n. 85/2015, convertito con modifiche in Legge n. 132/2015;

- visti i novellati artt. 569 e ss. c.p.c., nonché le circolari dei Giudici dell'Esecuzione del Tribunale di Palermo;

- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto dei beni pignorati;

- visto l'esito negativo delle vendite senza incanto precedentemente indette per la data del 10.11.2017, del 18.05.2018, del 11.11.2021, del 24.11.2022 e del 8.6.2023;

- ritenuto il provvedimento del 7.11.2023 con cui veniva disposta la sospensione *inaudita altera parte* della procedura esecutiva, per la quale era stata fissata la vendita del 22.11.2023, ed il successivo provvedimento del 9.1.2025 di revoca della sospensione dell'esecuzione;

- ritenuto il provvedimento del 30.04.2025 con cui veniva disposta la sospensione *inaudita altera parte* della procedura esecutiva, per la quale era stata fissata la vendita del 22.05.2025, ed il successivo provvedimento del 23.06.2025 di revoca della sospensione dell'esecuzione;

- ritenuto, pertanto, doversi disporre la nuova vendita applicando una riduzione del prezzo del 25% rispetto al precedente tentativo del 8.6.2023 (5° ribasso),

AVVISA

che il giorno **4/12/2025 (quattro dicembre 2025)**, alle ore 16,30, presso i locali dello studio del professionista delegato, siti in Palermo, piazza Giuseppe Verdi n. 53, dove si espleteranno tutte le attività delegate, delibererà sulle offerte relative alla **vendita senza incanto** del seguente immobile:

LOTTO UNICO: Villa unifamiliare con ampio giardino, sita nel Comune di Palermo, via Pietro Calandra n.6, composto da 15 vani più servizi e garage distribuiti su 5 livelli, iscritto al N.C.E.U del Comune di Palermo al foglio n.6, particella n.470, zona cens. 5, cat. A/8, classe 7, rendita € 3.266,59. Superficie commerciale lorda: 828 mq.

Il tutto come meglio identificato in atti.

Prezzo base: € 385.973,94

Offerta minima efficace ex art. 571 c.p.c.: € 289.480,46

Rialzo minimo in caso di gara tra più offerenti: € 5.000,00

Stato di possesso del bene: L'immobile è nella disponibilità del debitore esecutato e della sua famiglia.

Conformità urbanistica dell'immobile. Dalle risultanze della perizia tecnica, a firma del dott. ing. Orazio Monastero, si evince che gli esecutati hanno ottenuto dal Comune di Palermo in data 28.04.1977 la Concessione edilizia n.222 per la realizzazione di una casa unifamiliare composta da: piano cantinato, piano terra rialzato e primo piano per un volume complessivo di 599,66 mc. I rilievi aerofotogrammetrici della SAS confermano l'esistenza dell'immobile completo e corrispondente all'attuale stato nel Febbraio del 1984. In data 13.11.1985, è stata presentata presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo pratica di catastazione dell'immobile. La planimetria catastale rappresenta un immobile comprendente un seminterrato, indicato con S2, un seminterrato indicato con S1, un piano terra, un primo piano, e un secondo piano consistente in un sottotetto parzialmente abitabile. In data 21.02.1987 il debitore esecutato ha presentato domanda di condono edilizio ai sensi della legge n. 47 del 28.02.1985 presso il Comune di Palermo ripartizione Edilizia Privata, con prot. n.1366/87. L'aggiudicatario dovrà riattivare la pratica di sanatoria ed integrare la documentazione, procedendo inoltre al pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori effettivamente dovuti ad integrazione di quelli finora versati, il cui ammontare è quantificata in seno alla CTU depositata, a firma del dott. ing. Orazio Monastero, in € 11.009,00.

Per tutto, comunque, si rimanda alla perizia tecnica, a firma del dott. ing. Orazio Monastero.

Stato degli impianti. Dalle risultanze della perizia tecnica, a firma del dott. ing. Orazio Monastero, si evince che l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. L'impianto non è munito di alcuna dichiarazione di conformità né ai sensi della legge 46/90 né ai sensi del D.M. 37/2008. L'impianto termico è dotato di un generatore di calore che consiste in una caldaia di tipo convenzionale alimentata a GPL della potenza nominale di 30 KW. Il riscaldamento degli ambienti è stato realizzato con radiatori a parete. L'impianto termico non è munito di alcuna dichiarazione di conformità. L'impianto idrico di distribuzione dell'acqua potabile è del tipo "a collettori". L'impianto idrico di scarico delle acque nere è realizzato secondo un sistema di diramazioni e colonne di scarico poste all'interno di cavedi. L'impianto idrico non è munito di alcuna dichiarazione di conformità. Lo smaltimento delle acque di scarico avviene tramite una fossa Imhoff, come dichiarato dall'esecutato. L'impianto gas è dotato di un serbatoio per GPL fuoriterza della capacità di 1750 litri, anno di costruzione 1991. Il GPL viene utilizzato dalla caldaia per il riscaldamento, dallo scaldacqua con accumulo e dai piani cottura delle cucine. L'impianto non è a norma ed è sprovvisto di dichiarazione di conformità, e quindi del certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei VVFF.

Per tutto quanto sopra descritto si rinvia integralmente alla perizia tecnica, a firma del dott. ing. Orazio Monastero, ove sono anche indicati i costi ed oneri per le regolarizzazioni, nonché agli allegati alla perizia tecnica.

Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'acquirente. Dalle risultanze della perizia tecnica depositata, a firma del dott. ing. Orazio Monastero, si evince quanto segue:

Dalla relazione ipocatastale redatta in data 06.06.2000 dal Notaio Dario Rizzo si rileva che a carico dell'acquirente rimarrà: *“Il vincolo a parcheggio trascritto in data 25.03.1977 ai nn. 10824/8882 a favore del Comune di Palermo e contro (A) e (C) giusto atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Maniscalco in data 08/03/1977 e registrato in data 10.03.1977”.*

Come meglio descritto in precedenza l'immobile è sanabile, pertanto, all'aggiudicatario rimarrà l'onere della regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

Dall'analisi della documentazione catastale sono emerse alcune difformità tra i dati e le planimetrie catastali e lo stato di fatto, come dettagliatamente specificato nella relazione generale. Pertanto sull'aggiudicatario ricadrà l'onere della regolarizzazione catastale dell'immobile, operando le necessarie variazioni dei dati e della planimetria.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) pertanto all'acquirente rimarrà l'onere di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica.

L'impianto di distribuzione e stoccaggio del GPL non possiede né la dichiarazione di conformità né il certificato di prevenzione incendi. All'aggiudicatario rimarrà l'onere di mettere a norma l'impianto di stoccaggio e distribuzione del GPL e di dotarlo della dichiarazione di conformità, e del certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei VVFF.

Per tutto quanto sopra descritto si rinvia integralmente alla perizia tecnica depositata, a firma del dott. ing. Orazio Monastero, ove sono anche indicati i costi ed oneri per le regolarizzazioni, nonché agli allegati alla perizia tecnica.

Modalità e condizioni della vendita

1) Ogni offerente dovrà depositare dichiarazione di offerta in carta legale (in bollo) presso i locali dello studio del professionista delegato, siti in Palermo, piazza Giuseppe Verdi n. 53, entro le ore 13 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte, a norma dell'art. 571 c.p.c.

E' ammessa a proporre offerta qualsiasi persona, escluso il debitore, personalmente, ovvero a mezzo di avvocato anche ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. Non è ammessa l'offerta formulata da procuratore speciale.

L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa, indicante esclusivamente il nome della persona che materialmente la deposita (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del

Professionista delegato e la data della vendita, senza alcun'altra indicazione o segno distintivo, ai sensi dell'art. 571 ultimo comma c.p.c., e dovrà indicare:

- il lotto per il quale l'offerta è proposta o, comunque, i dati identificativi dell'immobile per il quale s'intende presentare l'offerta;
- il prezzo offerto che, comunque, non potrà essere inferiore di oltre 1/4 del prezzo base del lotto indicato nel presente avviso, fermo restando quanto disposto dal terzo comma dell'art. 572 c.p.c.;
- il tempo e modo di pagamento del saldo del prezzo di acquisto dedotta la cauzione;
- cognome, nome, luogo e data di nascita, attività, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, del soggetto (o dei soggetti) cui andrà intestato l'immobile, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale;
- se l'offerente è coniugato, il suo regime patrimoniale e i dati identificativi del coniuge, se in comunione legale;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi della stessa, inclusa la Partita Iva o il Codice Fiscale, nonché allegare il Certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- 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;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta ai sensi degli artt. 571 e 573 c.p.c.

2) L'offerta non è efficace:

- a) se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità su indicate, in misura almeno pari al decimo del prezzo da lui proposto;
- b) se il prezzo è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base determinato nel presente avviso;
- c) se sono indicati termini per il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento superiori a quelli previsti nel presente avviso;
- d) le offerte prive della sottoscrizione dell'offerente.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

Nel caso in cui l'offerente sia un minore di età, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

In caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione.

3) Unitamente all'offerta, dovrà essere depositata una cauzione almeno pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Palermo – Procedura esecutiva

immobiliare n. 804/98 – Cauzione Lotto Unico”, nonché la fotocopia di detto assegno. Al riguardo, si precisa che in caso di più offerte presentate per il medesimo prezzo, ai fini dell’individuazione della migliore offerta ai sensi dell’art. 573 c.p.c. sarà preferita quella per la quale è stata versata la cauzione più alta. Se l’offerente non diviene aggiudicatario la cauzione verrà immediatamente restituita al termine della gara.

4) L’offerta è irrevocabile e vincolante, salvi i casi previsti dall’art. 571 c.p.c.

5) Le offerte saranno esaminate il giorno **4/12/2025**, alle ore 16.30 presso i locali dello studio del professionista delegato, siti in Palermo, piazza Giuseppe Verdi n. 53, previa apertura delle buste in cui sono contenute, alla presenza degli offerenti.

Il Professionista Delegato procederà all’apertura delle buste e, in caso di unica offerta, all’esame ed alla deliberazione sulla stessa, ai sensi dell’art. 572 c.p.c. Nel caso in cui il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito dall’ordinanza di vendita in misura non superiore ad 1/4, si procederà ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c.

a) In caso di unica offerta, il Professionista Delegato, procederà all’esame ed alla deliberazione sulla stessa. Qualora l’unica offerta sia pari o superiore al prezzo base del lotto indicato nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz’altro accolta.

Qualora, invece, il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo base del lotto indicato nel presente avviso in misura non superiore ad 1/4, si farà luogo alla vendita soltanto qualora il delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e a condizione che non siano state proposte istanze di assegnazione ex art 588 c.p.c.

b) In caso di pluralità di offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull’offerta più alta, ai sensi dell’art. 573 c.p.c., che avrà luogo lo stesso giorno dell’apertura delle buste ed immediatamente dopo.

Tutte le parti e tutti gli offerenti sono convocati per assistere alla deliberazione sull’offerta ed a partecipare alle eventuali operazioni di gara tra i vari offerenti.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Professionista Delegato, sempre che le offerte siano efficaci ai sensi dell’art. 571 c.p.c., aggiudicherà l’immobile in favore di colui che ha presentato la migliore offerta (individuata secondo i criteri di cui all’art. 573, comma 3°, c.p.c.); ai fini dell’individuazione della migliore offerta, ai sensi dell’art. 573 c.p.c., si atterrà, gradatamente ai seguenti criteri:

- miglior prezzo offerto;
- a parità del prezzo offerto, cauzione versata più alta;
- a parità del prezzo e della cauzione versata, tempi più ridotti di pagamento.

Se sono presentate istanze di assegnazione a norma dell’art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella

migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base del lotto stabilito nel presente avviso, non si fa luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione, purché la relativa istanza contenga l'offerta di pagamento di una somma non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, nonché della somma prevista nell'art. 506, primo comma c.p.c. (non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente). Se sono presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., si procederà all'assegnazione anche quando il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita.

6) Per ciò che attiene al pagamento del prezzo di aggiudicazione, qualora l'aggiudicatario non intenda o non possa avvalersi della facoltà di subentro nel contratto di mutuo, stipulato dal debitore espropriato, e ciò previo accertamento dell'esistenza dei relativi presupposti da effettuarsi preventivamente a sua cura, il residuo del prezzo di acquisto - dedotta la cauzione - dovrà essere versato, ai sensi dell'**art. 41 c. 4 T.U.B.**, direttamente al creditore fondiario per la parte di prezzo corrispondente al suo credito, **entro il termine di gg. 20 dall'aggiudicazione**, trattandosi di credito regolato dal T.U. delle Leggi sul credito fondiario, di cui al R.D. 646/1905, per espressa disposizione normativa dell'art. 55 del predetto T.U. L'eventuale residuo del prezzo dovrà essere versato alla procedura nel termine indicato nell'offerta e, comunque, entro e non oltre il termine di **120 giorni** dalla data di aggiudicazione, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "*Tribunale di Palermo – Procedura esecutiva immobiliare n. 804/98 – Saldo Prezzo Lotto Unico*".

Se l'aggiudicatario nell'offerta indica termini superiori a quelli sopra previsti, l'offerta non viene ammessa alla gara.

7) Qualora l'aggiudicatario abbia intenzione per il versamento del saldo prezzo di fare ricorso a mutuo bancario, egli dovrà formulare apposita istanza al momento dell'aggiudicazione. In ogni caso il termine per il versamento del saldo prezzo non sarà soggetto a proroghe qualora l'istituto mutuante non garantisca entro il termine fissato l'erogazione del mutuo.

8) Le spese di vendita dovranno essere versate nel termine indicato nell'offerta e, comunque, entro e non oltre il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "*Tribunale di Palermo – Procedura esecutiva immobiliare n. 804/98 – Spese Lotto Unico*", nella misura presuntivamente determinata del 20% del prezzo di aggiudicazione, e comunque non inferiore a € 8.000,00 (euro_ottomila/00), salvo conguaglio e/o diversa quantificazione in caso di documentato diritto a particolari agevolazioni fiscali, che sarà determinata e comunicata all'aggiudicatario dal Professionista delegato. Se l'aggiudicatario nell'offerta indica un termine superiore a 120 giorni, l'offerta non viene ammessa alla gara.

9) Qualora nella domanda non siano espressamente previsti termini e condizioni diverse rispetto a

quelle sopra indicate, l'offerente sarà vincolato da quanto stabilito nel presente avviso.

10) In caso di mancato deposito entro il termine stabilito del saldo prezzo e di ogni altra somma dovuta, 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.

La presentazione dell'offerta e la partecipazione all'asta presuppongono l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerenti le modalità e condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutti relativi diritti ed obblighi, nonché le eventuali pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, se legalmente costituite. 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.

L'immobile è gravato da formalità pregiudizievoli e sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., con spese a carico della procedura, salvo espressa diversa indicazione dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario è edotto che le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul prezzo base 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'aggiudicatario, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

Ai fini della determinazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, si precisa che ricorrendone i presupposti di legge l'aggiudicatario potrà chiedere le agevolazioni richieste dalle normative vigenti in materia di acquisto di immobili.

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 esecutiva 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.

La vendita potrebbe essere soggetta ad IVA.

Per eventuali abusi edilizi l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti di legge, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 40 L. 47/85 e 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e successive modifiche e integrazioni.

Il cespite oggetto del presente avviso è meglio descritto nella relazione di stima, che deve essere consultata dall'offerente ed a cui si fa espresso rinvio.

La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega. A tal fine, un estratto del presente avviso verrà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche, così come previsto dall'art. 490 comma 1 c.p.c.

Inoltre, ai sensi del comma 2 del citato art. 490 c.p.c., copia del presente avviso e della relazione di stima del compendio posto in vendita verranno pubblicati sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio Aste.click del Gruppo Edicom (www.asteavvisi.it e www.asteannunci.it).

I locali del professionista delegato saranno aperti al pubblico oltre che nei giorni sopra indicati anche nel giorno feriale precedente a quello destinato all'apertura delle buste, dalle 9,30 alle 12,30. Qualora il termine di presentazione delle offerte cadrà nel giorno di sabato, questo sarà anticipato al giorno precedente.

La visita dell'immobile può essere richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>), attraverso la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" presente nel dettaglio di ogni annuncio ivi pubblicato.

Si precisa infine che le visite saranno consentite esclusivamente nel rispetto delle prescrizioni di cui alla circolare n. 5/2020 emessa dai Giudici della Sesta Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari - del Tribunale di Palermo in data 24/9/2020, che qui di seguito si indicano:

- la visita sarà consentita esclusivamente alla persona che ha presentato la relativa richiesta e con la partecipazione di un solo accompagnatore;
- l'interessato e l'eventuale accompagnatore dovranno rispettare rigorosamente l'orario di visita comunicato dal Custode e munirsi a propria cura di mascherina e gel igienizzante per le mani o guanti monouso;
- l'interessato e l'eventuale accompagnatore dovranno dichiarare su apposito modulo fornito dal custode, di non essere a conoscenza di una propria positività al Covid 19, di non essere in atto sottoposti a misure di isolamento e di non presentare sintomi riconducibili al Covid 19;
- la visita dovrà svolgersi mantenendo la distanza interpersonale di almeno un metro e alla costante

presenza del custode giudiziario o del suo delegato; inoltre ai visitatori non è consentito spostarsi autonomamente da un ambiente all'altro e toccare le superfici (quali, a titolo esemplificativo, arredi, porte, finestre e maniglie);

- il mancato rispetto delle suddette prescrizioni legittimerà il custode a negare l'accesso al visitatore.

Per ulteriori chiarimenti ed informazioni sull'immobile e per l'eventuale visione dello stesso si prega di contattare il professionista delegato e custode giudiziario (Avv. Salvatore Bonfante), ai seguenti recapiti: tel.fax 091.336895 / mob. 3492315059 / e-mail: bonfante.salvo@gmail.com / pec: salvatorebonfante@pecavvpa.it.

Palermo, 01.09.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Salvatore Bonfante