

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo - Tel./Fax 091 2511026

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

### TRIBUNALE DI PALERMO

### SEZIONE IV CIVILE E FALLIMENTARE

### AVVISO DI VENDITA

### FALLIMENTO N. 123/2019 R.F.

L'Avv. Davide Garretto, quale curatore del Fallimento n. 123/2019 R.F. Tribunale di Palermo, vista la circolare resa dal Tribunale di Palermo – sezione fallimentare- in data 20 novembre 2019 in ordine alle modalità di liquidazione del patrimonio immobiliare acquisito all'attivo; visti i provvedimenti emessi in data 06 dicembre 2022 e 21 dicembre 2024 dal G.D. Dott.ssa Maria Cultrera di autorizzazione al compimento degli atti conformi al programma di liquidazione e relativo supplemento con i poteri sostitutivi ex art. 41 L.F., visti l'elaborato peritale dell'esperto stimatore Arch. Carolina Taragnolini e la documentazione ipocatastale a firma del Notaio Dott. Francesco Paolo Castellana, visto altresì il provvedimento reso addì 28 settembre 2023 di dichiarazione della decadenza dall'aggiudicazione avvenuta il 13 aprile 2023, visti gli artt. 104 ter e 107 L.F., e gli artt. 576 e segg. c.p.c.,

### AVVISA

che il giorno **1 luglio 2025 alle ore 16:00** in Palermo alla Via Villareale n. 59, piano quinto, presso lo studio legale **Avvocato Davide Garretto**, si procederà, alle infradescritte condizioni, alla

### VENDITA SENZA INCANTO

**LOTTO UNICO:** piena proprietà dell'unità immobiliare sita a Palermo, Viale Sperone n. 6, piano S1 interno 2, composta da tre vani con servizio igienico e antibagno,

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo - Tel./Fax 091 2511026

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

identificata in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 77 particella 3625 sub 31, categoria A10, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 84 mq, totale escluse aree scoperte 84 mq, rendita € 560,36.

**Il prezzo base d'asta** è stabilito in €. 20.211,00. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad €. 15.158,25 (prezzo base detratto il 25%). In caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad €. 2.000,00. Si avvisa che il **prezzo di aggiudicazione è maggiorato di IVA ove dovuta per legge.**

**Stato di possesso:** il complesso immobiliare in vendita è concesso in detenzione provvisoria a terzi con la previsione di ordine di rilascio del G.D. in caso di aggiudicazione.

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica e regolarità edilizia, e per tutte le altre informazioni tecniche e urbanistiche afferenti il lotto in vendita si rimanda espressamente alla relazione peritale depositata dal CTU Arch. Carlina Taragnolini, documento depositato agli atti della procedura e consultabile, comprensivo di planimetrie e fotografie, sui siti internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e portali collegati, che qui s'intende richiamato e trascritto e che costituisce parte integrante del presente avviso. La vendita di quanto sopra descritto avverrà senza incanto, con gara in caso di più offerenti, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile in atto si trova, come descritto nell'elaborato peritale, con ogni relativo diritto, ragione, accessorio, comunanza, pertinenza, servitù sia attiva che passiva, comunque inerente e risultante dai titoli. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo - Tel./Fax 091 2511026

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

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. In particolare, 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 nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo. In ordine alla dotazione dell'attestato di qualificazione e di certificazione energetica del lotto in vendita, si avverte che è, in ogni caso, a carico dell'eventuale acquirente l'onere, ove sussista, di dotare gli immobili dell'attestato di qualificazione e certificazione energetica.

Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla normativa del codice di procedura civile. La presente vendita è soggetta alla forme di pubblicità previste dalla legge e indicate nel programma di liquidazione dell'attivo fallimentare. Ognuno è ammesso a presentare offerte tranne il fallito. L'offerta può essere formulata personalmente ovvero a mezzo procuratore legale (in tal caso dovrà essere allegata la procura speciale che ne giustifichi i poteri), anche a norma dell'art. 579 c.p.c. ultima comma; a tal uopo si precisa che l'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, c. 3, c.p.c., sarà considerata valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita, procura che dovrà essere consegnata al Professionista curatore nei termini di legge. Non è ammessa la formulazione dell'offerta

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo - Tel./Fax 091 2511026

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

a mezzo procuratore speciale. Le offerte di acquisto sono irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c. Le offerte di acquisto devono essere depositate entro le ore 13:00 del giorno prima della celebrazione dell'asta e dovranno prevedere un termine, improrogabile, per il pagamento che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione. Ciascun offerente, in persona o tramite proprio rappresentante, dovrà depositare presso lo studio legale Avv. Davide Garretto in Palermo, Via Villareale n. 59, entro le ore 13:00 del giorno lavorativo precedente a quello fissato per l'esame delle offerte, la dichiarazione di offerta unitamente alla cauzione per come infra determinata in busta chiusa a pena di inammissibilità; all'esito della identificazione di chi materialmente provvede al deposito della busta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, all'esterno della stessa saranno annotati, a cura dell'addetta alla ricezione atti dello studio legale **Avv. Davide Garretto**, esclusivamente il nome del curatore e la data fissata per la vendita. La dichiarazione di offerta in carta legale (marca da bollo da €. 16,00), dovrà contenere, a pena di inammissibilità: il numero della procedura fallimentare alla quale si riferisce; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ovvero l'indicazione del lotto posto in vendita; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita; la dichiarazione di residenza, ovvero elezione di domicilio presso il Comune di Palermo ed indicare indirizzo PEC al quale intende ricevere le comunicazioni, con espresso avvertimento che, in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo Sezione Fallimentare; se persona fisica, le generalità dell'offerente, codice fiscale, recapito telefonico, copia del documento di identità in corso di validità e della

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo - Tel./Fax 091 2511026

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

tessera del codice fiscale, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015, 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; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile), se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica; se società o altro ente, denominazione, sede legale, partita iva, le generalità del legale rappresentante p.t., copia del documento di identità in corso di validità e della tessera del codice fiscale dello stesso, idoneo certificato attestante l'attuale vigenza della persona giuridica e i poteri di rappresentanza; l'espressa dichiarazione di aver preso integrale visione dell'elaborato peritale, del presente avviso e di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto del bene staggito; l'indicazione del tempo di pagamento del saldo del prezzo di acquisto dedotto l'importo della cauzione per come infra determinato che non potrà essere superiore a gironi 120 dalla data di aggiudicazione. Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, ad essa dovrà essere allegata anche copia di valido

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo - Tel./Fax 091 2511026

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati. All'interno della busta dovrà essere, altresì, inserito l'assegno circolare bancario/postale non trasferibile intestato a "TRIB. PA. FALLIMENTO N. 123/2019 LOTTO UNICO CAUZIONE" almeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, che verrà restituito in caso di mancata aggiudicazione

### PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

All'udienza fissata per la vendita senza incanto, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti. In caso di pluralità di offerte valide, il curatore inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta e si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare solo gli offerenti presenti personalmente avanti il curatore. La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore al termine dell'apertura delle buste. Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 180 secondi. La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

### MODALITA' DELLA VENDITA

Le offerte saranno esaminate il giorno della vendita **1 luglio 2025 alle ore 16:00** presso lo studio legale del curatore fallimentare **Avv. Davide Garretto in Palermo alla Via Villareale n. 59**, ove si svolgeranno le operazioni di vendita e tutte le attività connesse

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo - Tel./Fax 091 2511026

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

che, ai sensi degli artt. 576 e seguenti c.p.c., si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice delegato. In particolare, si procederà all'apertura delle buste cartacee relative alle offerte per l'acquisto senza incanto alla presenza del curatore e degli offerenti. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il curatore provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c. L'offerta di acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; 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 con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita e nella misura sopra indicata, determinano l'inefficacia dell'offerta. Ai sensi dell'art 572 c.p.c., **in caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace**, se la stessa è pari o superiore al prezzo dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta; se l'importo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto (1/4), il curatore potrà far luogo alla vendita qualora non ritenga seriamente possibile conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, ovvero potrà disporre la sospensione delle operazioni di vendita e rimettere gli atti al Giudice delegato il quale potrà esprimere il proprio assenso ovvero disporre nuove vendite. **In presenza di pluralità di offerte valide e/o efficaci**, il curatore inviterà gli offerenti a 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. ed in tal caso le offerte in aumento non potranno essere inferiori a: €. 2.000,00. A tal uopo si precisa quanto

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo - Tel./Fax 091 2511026

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

segue: in caso di mancata adesione alla gara, il curatore dispone la vendita a favore del migliore offerente ovvero, in caso di pluralità di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; si precisa che ai fini della individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; in caso di adesione alla gara, qualora il prezzo offerto all'esito della stessa sia inferiore al prezzo dell'immobile stabilito nel presente avviso, il curatore procede alla vendita e, pertanto, all'aggiudicazione, qualora il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo dell'immobile stabilito nel presente avviso. Qualora, invece, all'esito della gara l'offerta più alta dovesse risultare inferiore al prezzo base di stima del presente avviso il curatore, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione in favore del migliore offerente ovvero potrà sospendere le operazioni di vendita e rimettere gli atti al Giudice delegato il quale potrà esprimere il proprio assenso ovvero disporre nuove vendite. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato. In caso di mancanza di altri offerenti, il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se assente in sala aste. L'offerente, che presenzierà personalmente avanti il curatore, è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo - Tel./Fax 091 2511026

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al curatore in sede di asta.

In caso di accettazione dell'offerta e/o di scelta del contraente in esito alla gara, secondo le modalità di cui sopra, l'aggiudicazione è da intendersi provvisoria; con la sottoscrizione del relativo verbale, l'offerente si impegna unilateralmente a stipulare il contratto definitivo entro il termine previsto e di cui infra, e la cauzione come versata dovrà intendersi come penale per l'adempimento.

### MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO E DELLE SPESE

Si avvisa che il tempo di pagamento del **saldo del prezzo di acquisto** dedotto l'importo della cauzione dovrà avvenire entro il termine di **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione, ovvero nel diverso inferiore termine come indicato nell'offerta, tramite assegno circolare bancario/postale non trasferibile intestato a "TRIB. PA.

FALLIMENTO N. 123/2019 LOTTO UNICO SALDO" ovvero a mezzo "bonifico bancario sul conto corrente facente capo alla presente procedura e intrattenuto presso UniCredit S.p.A. al seguente IBAN IT34E0200804642000105909221, con causale "TRIB. PA. FALLIMENTO N. 123/2019 LOTTO UNICO SALDO". A titolo di spese presunte di trasferimento, entro il medesimo termine di **centoventi giorni** dall'aggiudicazione ovvero entro il diverso inferiore termine come indicato nell'offerta, l'aggiudicatario dovrà versare un importo pari al 20% del prezzo di acquisto quale somma forfettariamente determinata, fatta salva una diversa quantificazione solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare ivi compresa l'eventuale IVA dovuta, anche in considerazione

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo - Tel./Fax 091 2511026

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

delle agevolazioni di acquisto richieste dall'aggiudicatario, ovvero l'eventuale congruaggio in caso di insufficienza, per le presumibili spese di trasferimento, tramite assegno circolare bancario/postale non trasferibile intestato a "TRIB. PA. FALLIMENTO N. 123/2019 LOTTO UNICO SPESE" ovvero a mezzo "bonifico bancario sul conto corrente facente capo alla presente procedura e intrattenuto presso UniCredit S.p.A. al seguente IBAN IT34E0200804642000105909221, con causale "TRIB. PA. FALLIMENTO N. 123/2019 LOTTO UNICO SPESE".

L'immobile, salvo espressa diversa indicazione dell'aggiudicatario, sarà venduto libero da trascrizioni di pignoramenti e iscrizioni ipotecarie, ai sensi e per gli effetti dell'art. 108 L.F. Il G.D. emetterà l'ordine di cancellazione di cui all'art. 108 L.F. solo all'esito del pagamento integrale del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese.

In caso di mancato rispetto dei superiori termini, il Giudice delegato dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c.

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla vendita, compresa ogni imposta e tassa per il trasferimento di proprietà, nonché quelle per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, saranno a carico dell'aggiudicatario.

Il curatore informerà dell'esito della vendita il Giudice delegato, il quale verificata la regolarità della procedura competitiva ed il versamento del saldo prezzo e delle spese, ordinerà la stipula dell'atto pubblico di vendita e la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

### MODALITA' DEL TRASFERIMENTO

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo - Tel./Fax 091 2511026

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

Una volta versato il saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà, entro il termine di **giorni quaranta**, comunicare il giorno, l'ora e il Notaio innanzi al quale verrà rogato l'atto di trasferimento, trasferimento che dovrà avvenire entro e non oltre il termine di **giorni trenta** dalla predetta comunicazione; in mancanza la nomina del Notaio verrà effettuata da parte del curatore e poi comunicata all'aggiudicatario.

Tutte le spese a qualunque titolo occorrenti per il rogito (onorario del Notaio, imposte di trasferimento, spese di trascrizione, di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, eventuale rilascio certificato destinazione urbanistica aggiornato) sono sempre poste a carico dell'aggiudicatario, e prelevate dal fondo spese di vendita come sopra costituito.

La bozza dell'atto notarile, il cui contenuto dovrà tenere conto della specificità delle vendite fallimentari, dovrà essere inviata al curatore entro il termine di giorni 10 antecedente la data prevista della stipula, onde consentirne in via preventiva l'analisi al curatore ed al G.D. L'aggiudicatario diverrà proprietario del diritto oggetto di liquidazione a seguito della stipula dell'atto pubblico di compravendita innanzi al Notaio all'uopo scelto.

Si precisa che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del T.U. 6/6/2001, n°380 e di cui all'art. 40, comma VI, della legge 28/2/1985, n°47 e succ. mod.

§§§§§§§§§§§§§§

Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate al Curatore esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

§§§§§§§§§§§§§§

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo - Tel./Fax 091 2511026

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

La presentazione delle offerte di acquisto e/o delle domande di partecipazione, così come la partecipazione alla vendita presuppongono la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto del presente avviso di vendita, della perizia di stima, di ogni altra informazione inerente le modalità e condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene. Tutto quanto sopra è, comunque, meglio precisato nella relazione di stima redatta dal perito stimatore, alla quale si fa espresso rinvio, e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione e che è comunque consultabile sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Palermo, 31 marzo 2025

Il Curatore

Avv. Davide Garretto