

TRIBUNALE CIVILE DI TRAPANI

PROCEDURA N. 1543/2020 R.G.

L'Avv. Valeria Maria Raineri con studio in Trapani nella via Della Ginestra n. 11, mail: avv.raineri@gmail.com - pec: valeria.raineri@avvocatitrapani.legalmail.it, cell. 339.4846347, nella qualità di professionista delegato alla vendita nominata, ex art. 591 c.p.c., nell'ambito del giudizio di divisione n. 1543/2020 RG pendente presso il Tribunale di Trapani, già nominata custode giudiziario del compendio pignorato nell'ambito del processo esecutivo n. 20/2015 R.G.E. Tribunale di Trapani,

A V V I S A

che il giorno **21 GENNAIO 2026 ORE 17:00** presso i locali siti in Trapani nella via Della Ginestra n.11 si procederà alla **VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA**, senza incanto, con gara in caso di più offerenti, dei seguenti beni immobili:

LOTTO N. 1

Fabbricato Civile Erice (TP) - via Lenzi n°33 c/da Napola, identificato al N.C.E.U. al Fg. 243, p.lla 155, Categoria A/3, classe 4, vani 8,5, in vendita per l'intera proprietà. L'abitazione in oggetto è realizzata su un lotto di terreno agricolo, p.lla 155, di superficie pari a circa 440 mq compreso l'area di sedime del fabbricato e risulta prospiciente la S.S. 113, via Lenzi. L'edificio, ad una sola elevazione fuori terra, presenta una distribuzione interna articolata attorno al vano d'ingresso, utilizzato come soggiorno, dal quale si accede ad una camera da pranzo, ad un disimpegno di servizio, a due camere da letto e ad un bagno. Inoltre dal soggiorno si accede ad una cucina dalla quale tramite un piccolo disimpegno si accede ad un w.c.-lavanderia e ad un ripostiglio. Dalla cucina inoltre si accede allo spazio esterno, retrostante all'edificio, sistemato con una zona pavimentata e una zona a verde. Nella parte retrostante si trovano due ambienti accessibili tramite due saracinesche. La zona in cui insiste l'immobile, caratterizzata dalla presenza di abitazioni isolate sparse, si trova in c.da Napola, in prossimità dell'agglomerato urbano di Mokarta. L'immobile insiste in Zona E (agricola). Il valore unitario è stato calcolato sottraendo dal valore di mercato corrente la somma unitaria necessaria per la demolizione del piccolo fabbricato adiacente alla casa realizzato abusivamente.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile risulta occupato dai proprietari

PARTI COMUNI: L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

CONFINI: L'unità immobiliare in oggetto realizzata sul lotto di terreno p.lla 155 confina a Sud con via Lenzi, a Est con appezzamento di terreno di proprietà aliena (p.lla 156), ad Ovest con appezzamento di terreno della stessa ditta (p.lla 154).

ONERI CONDOMINIALI: Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

NORMATIVA URBANISTICA: Il lotto di terreno su cui insiste l'immobile ricade, secondo il vigente PRG di Erice in zona omogenea agricola E

CONFORMITA' CATASTALE: la planimetria presentata al Catasto è emersa la seguente difformità: realizzazione di una piccola costruzione in aderenza all'abitazione, ad una sola elevazione, di mq 11,83, con accesso dal giardino, utilizzata come locale di sgombero. La piccola costruzione non risulta nella documentazione grafica presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Erice per il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria del 15/03/2010; pertanto non essendo stata inserita nella domanda di sanatoria se ne prevede la demolizione. Per quanto riguarda l'abitazione esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

REGOLARITA' EDILIZIA: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

L'edificio è stato realizzato con regolare progetto approvato dalla Commissione edilizia nella seduta del 14/04/1960 al n°84 e relativa licenza di costruzione del 16/04/1960.

Inoltre è stata presentata istanza di sanatoria in data 02/04/1986 prot. n°7875, pertanto è stata rilasciata dal Comune di Erice Concessione edilizia in sanatoria Legge 47/85 n°1763 il 15/03/2010.

VINCOLI: Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA':

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Certificato energetico dell'immobile / APE, classe energetica "G"

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontata con il progetto allegato alla Concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Erice il 15/03/2010, è emersa la seguente difformità: realizzazione di una piccola costruzione in aderenza all'abitazione, ad una sola elevazione, di mq 11,83, con accesso dal giardino, utilizzata come ripostiglio, considerata quindi abusiva e non sanabile, per la quale si prevede la demolizione. Per quanto riguarda l'abitazione esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato alla Concessione edilizia in Sanatoria.

Relativamente agli impianti, considerata la loro tipologia non a norma, si prevede l'adeguamento degli stessi.

REGIME IVA: La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per maggiori informazioni si rinvia alla perizia e successiva integrazione

Prezzo base d'asta: € 94.200,00

Rilancio minimo: € 1.000,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta così come disposto dal novellato art. 571 c.p.c.: euro **70.650,00** (pari al 75% del suindicato prezzo base d'asta).

LOTTO N. 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 7 - Fabbricato Civile ubicato a Valderice (TP) - via Giovanni Verga-c/da S. Barnaba

Bene N° 8 - Terreno ubicato a Valderice (TP) - via Giovanni Verga-c/da S. Barnaba

I beni sono posti in vendita per l'intera proprietà.

Descrizione Bene N° 7: fabbricato civile ubicato a Valderice via Giovanni Verga c.da S. Barnaba, identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 286, Sub. 3, Categoria A3.

L'unità abitativa in oggetto fa parte di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, composto da due unità immobiliari, con uno spiazzo antistante l'edificio e un cortile posteriore. L'immobile versa in condizioni di abbandono e necessita di totale ristrutturazione. Il bene si articola su due livelli, uno posto al piano terra, formato da un ambiente d'ingresso, da un disimpegno, dal quale tramite una scala si accede alla zona notte posta al primo piano, da una cucina e da un cortile. Al primo piano si trovano tre camere da letto e un w.c., distribuiti attorno ad un disimpegno. Da una delle camere da letto si accede ad un terrazzo. La zona in cui insiste l'immobile si trova ai margini dell'agglomerato urbano di Valderice, presenta buone possibilità di parcheggio, ed è servita dai principali servizi. L'edificio è dotato di uno spiazzo antistante l'abitazione e di un cortile nella zona retrostante all'edificio.

CONFINI: L'unità immobiliare in oggetto confina al piano terra a Nord con proprietà aliena, a Sud con l'unità abitativa di piano terra, ad Est con lo spiazzo interposto fra il fabbricato e la via G. Verga, ad Ovest a spazio destinato a cortile; e al primo a Nord con proprietà aliena, ad Est con area soprastante lo spazio libero interposto fra il fabbricato e la via G. Verga, a Sud con proprietà aliena e ad Ovest con area soprastante il cortile interposta fra il fabbricato a la proprietà aliena.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile risulta libero

PARTI COMUNI: L'intero fabbricato risulta costituito da due unità abitative, di cui una posta al piano terra e non oggetto di pignoramento, e l'altra posta su due elevazioni, piano terra e primo, quest'ultima oggetto di pignoramento. Tali unità immobiliari hanno come parti comuni: lo spiazzo di terreno antistante il fabbricato e il piccolo spazio adibito a corte comune, posto a nord-ovest del fabbricato.

ONERI CONDOMINIALI: Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

REGOLARITA' URBANISTICA: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile realizzato antecedente al 1967 successivamente venne ampliato al piano terra e realizzata l'intera sopraelevazione. Per la regolarizzazione di tali opere, è stata presentata regolare istanza di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/85 e L.R. 37/85.

Ad oggi l'immobile gode di CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N°41 del 01/07/2002 .

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il certificato energetico dell'immobile/APE : classe energetica "G"

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto.

Ad oggi l'immobile si trova allo stato di abbandono e necessita di interventi di ristrutturazione.

Relativamente agli impianti a causa dello stato di abbandono devono essere rifatti.

CONFORMITA' CATASTALE si evince corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

VINCOLI: Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

REGIME IVA: La vendita del bene non è soggetta IVA.

Descrizione Bene N. 8: terreno ubicato a Valderice via Giovanni Verga C.da S. Barnaba, identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 281, Qualità Incolto produttivo.

L'appezzamento di terreno, p.lla 281, ricade nel PRG del Comune di Valderice in zona B2. La zona in cui insiste il lotto di terreno si trova ai margini dell'agglomerato urbano di Valderice in c/S. Barnaba, presenta buone possibilità di parcheggio, ed è servita dai principali servizi. Ad oggi il lotto si presenta in parte pavimentato con la realizzazione di un battuto di cemento a quota con la via G. Verga e in parte in abbandono.

CONFINI: Il lotto di terreno confina: a Sud-Est con la via G.Verga; a Sud-Ovest con la via L. Capuana; a Nord-Est con proprietà aliena.

NORMATIVA URBANISTICA: il lotto ricade nello strumento urbanistico come segue: Nel Piano Regolatore Generale, la destinazione urbanistica è AREE URBANE DI MARGINE DI COMPLETAMENTO ZONA B2; - il

terreno ricade all'interno della zona di rispetto a terreni artificialmente rimboschiti; il terreno ricade all'interno del Vincolo Idrogeologico ai sensi dell'art. 1, Capo 1 del Regio Decreto 30/12/1923 n. 3267

CORRISPONDENZA CATASTALE: si evince corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

STATO DI OCCUPAZIONE: in possesso dei proprietari

VINCOLI: Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

Per maggiori informazioni si rinvia alla perizia e successiva integrazione

Prezzo base d'asta: € 36.663,00

Rilancio minimo: € 1.000,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta così come disposto dal novellato art. 571 c.p.c.: euro **27.497,25** (pari al 75% del suindicato prezzo base d'asta).

La vendita di quanto descritto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile in atto si trova, con ogni relativo diritto, ragione, accessorio, comunanza, pertinenza, servitù sia attiva che passiva, comunque inerente e risultante dai legali titoli, e come risulta descritto nell'elaborato peritale in atti, cui si rinvia e si fa integrale riferimento. In ogni caso, stante l'assenza di ulteriori notizie riguardanti la situazione urbanistica di detto immobile, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 c.5 del D.P.R. 380/01 ed all'art.40 c.6 della L.47/85.

La vendita avverrà nel rispetto di quanto previsto nell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché, in base al decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32.

Si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del bene immobile in vendita.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Tutte le operazioni che, a norma degli artt.576 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dall'avvocato delegato presso il suo studio sito in Trapani nella via Della Ginestra n. 11.

Le offerte di acquisto telematiche e/o analogiche dovranno essere rispettivamente inviate e/o depositate dal presentatore dell'offerta, entro le ore 13.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta.

OFFERTA CON MODALITA' DI PARTECIPAZIONE TELEMATICA

Le offerte telematiche dovranno essere effettuate mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA:

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

In particolare, il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere obbligatoriamente in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema.

Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente confermarla; l'offerta genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

(Il presentatore dell'offerta prima di concludere la presentazione stessa potrà confermare l'offerta e il sistema invierà alla PEO o alla PEC -in base alla scelta effettuata- una mail con i dati per recuperare l'offerta inserita e salvata e sarà generato l'hash per effettuare il pagamento del bollo digitale, e quindi potrà inviare l'offerta completa e criptata al Ministero.

Il presentatore che, invece, non si avvale di una PEC autorizzata dal gestore della vendita (PEC ID), prima di confermare l'offerta ed inviarla completa e criptata al Ministero, dovrà procedere a firmare digitalmente l'offerta medesima). L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltresia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine sopra stabilito; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo minimo di vendita stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Solo in caso di malfunzionamento del dominio giustizia senza comunicazione ex art. 15 dm 32/15 le offerte verranno effettuate, in alternativa alle modalità analogiche, anche nei modi previsti dal citato art. 15. Tuttavia l'invio dell'offerta dovrà essere effettuato anche mediante mail all'indirizzo della cancelleria: esecuzioni.immobiliari.tribunale.trapani@giustiziacert.it

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti richiesti per il singolo offerente.

L'offerta dovrà indicare l'indirizzo di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE NEL CASO DI OFFERTA TELEMATICA

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto aperto dal delegato e indicato nell'avviso di vendita e appresso descritto.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte, ovvero, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza telematica.

L'offerta sarà inefficace se perverrà non seguendo le modalità indicate e/o oltre la tempistica prevista.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta.

In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata nulla o comunque inefficace.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

L'offerta dovrà contenere il numero di CRO del bonifico effettuato ed il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intrattenuto intestato a **TRIBUNALE DI TRAPANI –PROCEDURA N. 1543/ 2020 RG** - presso il presso Banca Don Rizzo – Credito Coop. Sicilia Occidentale, Agenzia di Trapani Piazza XXI Aprile, alle seguenti coordinate :

IBAN: IT41F089461640100000761621

OFFERTE CON MODALITA' ANALOGICA

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato **entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita esclusi i giorni festivi.**

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00 per la sua validità deve contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nella proposta d'acquisto devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenni o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore – previa autorizzazione del Giudice Tutelare – in caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.;

- i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita e l'indicazione del prezzo offerto;

- il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, che non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta.

All'istanza così formulata dovrà essere allegato un assegno circolare n.t. intestato a **"TRIBUNALE DI TRAPANI PROCEDURA N. 1543/2020 RG"** seguito dal numero e dall'anno della procedura, per un importo pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione.

Detta offerta dovrà essere depositata nei superiori termini in busta chiusa. Su detta busta, che non deve presentare alcun segno e/o scritto di riconoscimento, il professionista delegato provvederà ad indicare il nome di chi provvede al deposito, previa sua identificazione, e, la data della vendita.

L'offerta non è efficace: a) se perviene oltre il termine sopra stabilito; b) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta sopra indicato; c) se l'offerente non presta la cauzione nella misura e nel modo sopra indicati. L'offerta è irrevocabile salvo che: 1) venga ordinato l'incanto; 2) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta medesima, se l'offerente è persona fisica: la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE) ; se persona giuridica, la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente, le generalità complete dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi personalmente o a mezzo di procuratore legale, munito di procura speciale notarile, all'udienza fissata per la vendita. Non è ammessa alcuna altra forma di rappresentanza.. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, il suo regime patrimoniale ex L.151/75, se coniugato (in caso di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge); il suo codice fiscale; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta sopra indicato, a pena di esclusione; l'elezione di domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; la richiesta di eventuali agevolazioni fiscali.

Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

Se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Le offerte telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso il suo studio indicato nell'avviso di vendita, ed alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla Vendita.

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione nel caso di offerta telematica entro i termini indicati,
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti telematici per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet del Gestore della vendita telematica;

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente telematico non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Coloro che avranno formulato offerta in modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che avranno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparendo innanzi al delegato alla vendita nel giorno e nell'ora fissati in avviso di vendita.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato

nell'offerta. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il gestore, entro il termine sopra indicato, invia alla casella di posta elettronica di cui all'art. 12 co. 1, lettera n) D.M. 32/15, le credenziali per l'accesso al proprio portale.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

Qualora siano presentate più offerte telematiche e/o analogiche, il Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il Delegato.

L'offerente che presenzierà personalmente avanti il Delegato è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede d'asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, 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

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti *on line* e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

I dati contenuti nelle offerte o nelle domande formate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, salvo quanto previsto dall'art. 20 co. 3 D.M. 32/2015.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte *on line* o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573, 2° co., cpc, il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

Dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti telematici a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente; per gli offerenti su supporto analogico, saranno restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati e in ordine di priorità:

- maggior prezzo
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Al termine della vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e stilerà apposito verbale.

MODALITA' DI PAGAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario, a pena di decadenza, dovrà versare il saldo del prezzo (pari alla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo versato a titolo di cauzione), entro il termine perentorio – non prorogabile – di 120 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva con le modalità alternative:

- con assegno circolare intestato alla procedura: **"TRIBUNALE DI TRAPANI PROCEDURA N. 1543/2020 RG"**
- con bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita, ovvero, il versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intrattenuto intestato al **TRIBUNALE DI TRAPANI – PROCEDURA N. 1543/ 2020 RG** –presso il presso Banca Don Rizzo – Credito Coop. Sicilia Occidentale, Agenzia di Trapani Piazza XXI Aprile, alle seguenti coordinate :

IBAN: IT41F0894616401000000761621

Si precisa che ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico.

L'aggiudicatario dovrà versare, inoltre, a pena di decadenza, con le medesime modalità e i medesimi termini le somme necessarie per il pagamento di quanto dovuto per gli oneri fiscali (imposta di registro e iva), le spese di vendita, le spese vive di trasferimento (trascrizione, voltura, bolli, copie autentiche, diritti ed eventuali visure di aggiornamento), gli adempimenti conseguenti all'emissione del decreto di trasferimento, il compenso del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. per l'opera da questi svolta a favore dell'aggiudicatario, **nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio.**

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16.07.1905, n. 646 ovvero il DPR 21.01.1976 n. 7, ovvero dell'art. 38 del D.lgs 10.09.1993 n. 385 (creditore fondiario), l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del saldo prezzo e delle spese di procedura al professionista delegato e con le modalità sopra descritte.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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, secondo quanto risulta dall'elaborato peritale cui si intende fatto integrale riferimento in questa sede.

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 presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, onere di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla 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, inconoscibili o 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 viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile staggito. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà dei beni e i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento. Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Il presente avviso sarà pubblicato in estratto sul quotidiano Giornale di Sicilia sull'apposito spazio riservato al Tribunale di Trapani, sui siti internet Astegiudiziarie.it e Immobiliare.it, Gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.P.A. con il portale www.astetelematiche.it.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso l'avvocato delegato, negli orari d'ufficio (cell.: 339.4846347).
Trapani, 28 ottobre 2025

Il Professionista delegato

Avv. Valeria Maria Raineri