

TRIBUNALE DI TRAPANI
PROCEDURA N. 2033/2023 R.G.

L'Avv. Valeria Maria Raineri del Foro di Trapani, mail: avv.raineri@gmail.com, pec: valeria.raineri@avvocatitrapani.legalmail.it, cell. 339.4846347, nella qualità di professionista delegato alla vendita giusta nomina del Tribunale di Trapani, Giudice Dott. Giovanni Campisi, nella suindicata procedura n. 2033/2023 RG,

AVVISA

che il giorno **08 GENNAIO 2026, alle ore 16,30** 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 UNO:

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un edificio condominiale di maggiore estensione individuato come Palazzina B, sito in Trapani nella via Madonna di Trapani con accesso dal civico 10. L'unità immobiliare, identificata al catasto fabbricati del Comune di Trapani al foglio 307, particella 476, subalterno 24, categoria A2, classe 6, mq 137, rendita 524,2, di vani 7, è composta da un ingresso-salone, una camera da letto matrimoniale, una cameretta, un vano pranzo, una cucina, un bagno, riposto e corridoio, oltre due balconi, uno sul lato nord e l'altro sul lato sud, quest'ultimo chiuso con struttura in alluminio anodizzato e vetro.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà pari all'intero immobile.

VINCOLI:

Sull'immobile grava un diritto di abitazione sulla quota parte di 1/3 a favore della sig.ra XXXX nata nel 1931.

CORRISPONDENZA CATASTALE: sono state riscontrare alcune modifiche, consistenti nell'eliminazione di alcuni tramezzi divisorii nella zona ingresso-salone e la chiusura del balcone lato sud, con struttura in alluminio e vetro, che hanno determinato una diversa distribuzione interna dei vani. Dal punto di vista catastale, è necessario presentare una pratica Docfa per aggiornare la planimetria catastale, per una spesa, compresa di oneri tecnici, che può stimarsi in €. 500,00.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile risulta libero.

CONFINI: L'appartamento confina: a nord con area destinata a parcheggio condominiale prospiciente la via Madonna di Trapani; ad est con vano scala e appartamento complanare; a sud con altra area destinata a parcheggio condominiale e ad ovest con edificio contiguo (Palazzina A).

PARTI COMUNI: Come si legge nel titolo di proprietà, "l'appartamento in oggetto ha diritto ad un posto macchina nelle aree destinate a parcheggio [...] e partecipa in ragione di un sedicesimo — (1/16) — alle aree di parcheggio".

NORMATIVA URBANISTICA: Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto ricade nel P.R.G. del Comune di Trapani in Zona omogenea "B.1 – Zona del tessuto urbano esistente e di completamento". Nelle Norme tecniche di attuazione (Art. 106) si legge: "La Zona "B.1" comprende il tessuto urbano esistente e di completamento del centro urbano. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi, cliniche private, attività del terziario e servizi connessi. Le previsioni del P.R.G. nella Zona "B.1" si attuano con intervento edilizio diretto. [...]"

REGOLARITA' EDILIZIA: Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto è stato edificato giusta progetto approvato dalla C.E. dal Comune di Trapani in data 04/03/1980 e relativa Concessione Edilizia n. 93 del 23/01/1981 e successivo progetto di modifica ed ampliamento approvato in data 26/10/1981 e relativa Concessione Edilizia n. 454 del 24/02/1982. Come si legge nella CTU agli atti del fascicolo, redatta del Geom. Napoli, il fabbricato è dotato di Certificato di Agibilità - Abitabilità, rilasciato dal Comune di Trapani in data 19/03/1982. In merito alle Concessioni Edilizie sopra citate, come attestato dall'UTC del Comune di Trapani con apposita comunicazione (che si allega), la documentazione relativa alla variante non è stata trovata in archivio e pertanto non è stato possibile visionare gli elaborati grafici di progetto approvati. Lo stesso dicasi per il Certificato di abitabilità. Non essendo disponibile il progetto allegato all'ultima autorizzazione rilasciata, si fa riferimento sia al progetto originario, sia alle planimetrie catastali presentate entrambe nel 1982. In sede di sopralluogo sono state riscontrare alcune modifiche, consistenti

nell'eliminazione di alcuni tramezzi divisorii nella zona ingresso-salone e la chiusura del balcone lato sud, con struttura in alluminio e vetro, che hanno determinato una diversa distribuzione interna dei vani. Trattandosi di un intervento non strutturale e che non ha modificato la destinazione d'uso dell'immobile, per la regolarizzazione sarà necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria, che comporterà il pagamento di una sanzione pari a €. 1000,00, oltre diritti di segreteria (pari a circa €. 60,00) e oneri tecnici e amministrativi, per una spesa complessiva che può stimarsi in €. 3000,00.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI: VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 672,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.313,45

Importo spese straordinarie già deliberate: € 572,20

Dai dati forniti dall'amministratore del condominio di cui fa parte l'unità abitabile in oggetto, risulta un debito per rate non pagate dall'attuale ditta proprietaria nei confronti del condominio pari a €. 977,45, fino al 31/12/2021 comprensivo di conguaglio di Bilancio anno 2020, oltre alle rate maturate dal 01/01/2022 al 13/06/2022, per un importo complessivo di 1.313,45. Inoltre nel 2020 sono stati effettuati lavori straordinari che hanno comportato una rata straordinaria, in atto da saldare, dell'importo di €. 572,20. Tali spese possono essere considerate incluse nell'abbattimento forfettario del 15% della stima.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: L'immobile ricade in classe energetica "D"

Per maggiori informazioni si rinvia alla perizia e successiva integrazione

Prezzo base d'asta: euro 85.406,00

Rilancio minimo: euro 1.000,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta così come disposto dal novellato art. 571 c.p.c.: euro **64.054,50** (pari al 75% del suindicato prezzo base d'asta).

LOTTO DUE

Magazzino ubicato a Trapani (TP) - Via Madonna di Trapani, 10, edificio B, piano S1, identificato al catasto fabbricati al foglio 307, particella 476, subalterno 2, categoria C6, classe 4, consistenza 37 mq, rendita 116,56, posto al pian seminterrato di un edificio condominiale di maggiore estensione individuato come Palazzina B, sito in Trapani nella via Madonna di Trapani con accesso dal civico 10. L'unità immobiliare è composta da un unico grande vano della superficie utile di circa 38 mq, accessibile dall'area condominiale a mezzo di saracinesca basculante. L'immobile fa parte di un complesso edilizio costituito da due palazzine ad uso residenziale a quattro elevazioni f.t., oltre piano seminterrato.

CORRISPONDENZA CATASTALE: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Come si legge nel parere preventivo espresso dai Vigili del Fuoco in data 9 luglio 1980, su progetto relativo alla Concessione Edilizia n. 93/1980, che si allega, è stato espresso parere "favorevole a condizione che il piano seminterrato non venga adibito ad autorimessa, né a deposito di materiale infiammabile né facilmente combustibile". Dal punto di vista catastale, per conformarsi a tale prescrizione, si ritiene necessario presentare una pratica Docfa per aggiornare il classamento da C/6 a C/2. Per tale variazione si stima un costo di €. 500,00, compresi oneri tecnici.

PARTI COMUNI: Come si legge nel titolo di proprietà, "il vano in oggetto ha diritto alla comproprietà del passo carraio e del sottopassaggio [...]".

SERVITU', CENSO, USI CIVICI: All'interno dell'unità, sono presenti tubi di scarico condominiali a vista.

STATO DI OCCUPAZIONE: presenza di oggetti di vario genere

NORMATIVA URBANISTICA: Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto ricade nel P.R.G. del Comune di Trapani in Zona omogenea "B.1 – Zona del tessuto urbano esistente e di completamento". Nelle Norme tecniche di attuazione (Art. 106) si legge: "La Zona "B.1" comprende il tessuto urbano esistente e di completamento del centro urbano. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi, cliniche private, attività del terziario e servizi connessi. Le previsioni del P.R.G. nella Zona "B.1" si attuano con intervento edilizio diretto. [...]".

REGOLARITA' EDILIZIA: Il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto è stato edificato giusta progetto approvato dalla C.E. dal Comune di Trapani in data 04/03/1980 e relativa Concessione Edilizia n. 93 del 23/01/1981 e successivo progetto di modifica ed ampliamento approvato in data 26/10/1981 e relativa Concessione Edilizia n. 454 del 24/02/1982. Come si legge nella CTU agli atti del fascicolo, redatta del Geom. Napoli, il fabbricato è dotato di Certificato di Agibilità - Abitabilità, rilasciato dal Comune di Trapani in data 19/03/1982. In merito alle Concessioni Edilizie sopra citate, come attestato dall'UTC del Comune di Trapani con apposita comunicazione (che si allega), la documentazione relativa alla variante non è stata trovata in archivio e pertanto non è stato possibile visionare gli elaborati grafici di progetto approvati. Lo stesso dicasi per il Certificato di abitabilità. Non essendo disponibile il progetto allegato all'ultima autorizzazione rilasciata, si fa riferimento sia al progetto originario, sia alle planimetrie catastali presentate entrambe nel 1982. In sede di sopralluogo è stato rilevato che l'immobile è conforme alla planimetria catastale in atti.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI: Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 12,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 27,31

Importo spese straordinarie già deliberate: € 45,00

Dai dati forniti dall'amministratore del condominio di cui fa parte l'unità abitabile in oggetto, risulta un debito per rate non pagate dall'attuale ditta proprietaria nei confronti del condominio pari a €. 21,31, fino al 31/12/2021 comprensivo di congruaggio di Bilancio anno 2020, oltre alle rate maturate dal 01/01/2022 al 13/06/2022, per un importo complessivo di €. 27,31. Inoltre nel 2020 sono stati effettuati lavori straordinari che hanno comportato una rata straordinaria, in atto da saldare, dell'importo di €. 45,00. Tali spese possono essere considerate incluse nell'abbattimento forfettario del 15% della stima

Per maggiori informazioni si rinvia alla perizia e successiva integrazione

Prezzo base d'asta: euro 22.705,00

Rilancio minimo: euro 1.000,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta così come disposto dal novellato art. 571 c.p.c.: euro 17.028,75 (pari al 75% del suindicato prezzo base d'asta).

LOTTO TRE:

Villetta ubicata a San Vito Lo Capo (TP) - Via Ricigliano N. 6, identificato al catasto fabbricati del Comune di San Vito Lo Capo al foglio 9, particella 337, categoria A2, classe 3, vani 6, consistenza 108 mq, rendita 92,96. Villetta unifamiliare ad una elevazione fuori terra con giardino di pertinenza, sito in San Vito Lo Capo nella via Ricigliano n.6. Il corpo di fabbrica insiste su un lotto di terreno di mq 550,00, interamente recintato, con accesso dalla via Ricigliano (ex via A. Volta) a mezzo di cancello carrabile in ferro. L'area libera circostante il corpo di fabbrica è in parte sistemata a camminamenti ed in parte destinata a giardino. L'unità abitabile è accessibile da una veranda coperta posta sul lato est del lotto ed è costituita da: ingresso-soggiorno, cucina, corridoio, bagno e n.4 camere da letto. Perimetralmente al fabbricato principale sono presenti delle pertinenze (verande coperte e locali tecnici), alcune delle quali costruite in assenza di titolo edilizio.

CONFINI: L'intero immobile confina: a nord con proprietà di *****, *****, ***** e ***** e con proprietà di *****, ***** e *****; ad est con proprietà di *****; a sud con la via Ricigliano (ex via Alessandro Volta) e ad ovest con proprietà di *****, ***** e *****

CORRISPONDENZA CATASTALE: In occasione del sopralluogo effettuato in data 01/04/2022, rispetto alla planimetria catastale in atti, il sottoscritto CTU ha riscontrato alcune modifiche interne, consistenti nell'eliminazione del tramezzo divisorio tra l'originario vano cucina ed il wc con trasformazione in un unico vano letto. Sono presenti alcuni corpi di fabbrica e tettoie abusive, da demolire per regolarizzare lo stato dei luoghi. Per quanto sopra accertato, a seguito degli interventi di regolarizzazione urbanistica, per aggiornare la planimetria catastale si dovrà presentare pratica DOCFA con un costo di circa € 500,00.

NORMATIVA URBANISTICA: Nel PRG adottato dal Comune di San Vito Lo Capo, l'immobile in oggetto ricade in Zona Territoriale omogenea B1 "Residenziali sature". Nelle Norme tecniche di attuazione si legge: "Art. 14 Sottozona B1 Residenziali sature Sono consentiti gli interventi di ristrutturazione, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento dei singoli edifici, fino a raggiungere un volume massimo fondiario di mc/mq 3. L'altezza massima non può comunque superare i m.7,50. Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che hanno una volumetria superiore a quello dell'indice ammesso per la zona potrà essere consentito un volume pari alla media tra quello preesistente e quello risultante dall'indice di zona; tale volume in nessun caso potrà superare del 30% il volume risultante dalla applicazione degli indici di zona,

fermo restando il rispetto delle altre norme e dei regolamenti vigenti. Nel caso di lotti liberi superiori a 500 mq sono consentiti interventi di nuova edificazione con i seguenti parametri: - If: 2 mc/mq; - H: 7,5 ml; - Rc: 0,40, [...]".

REGOLARITA' EDILIZIA: Il fabbricato è stato edificato giusta progetto approvato dalla C.E. dal Comune di San Vito Lo Capo in data 05/12/1972 e nulla osta del 02/04/1973 e del successivo progetto di variante per modifica ed ampliamento approvato in data 15/01/1974 con verbale n. 1/5 e relativa Licenza edilizia rilasciata in data 16/02/1974 col n. 5. Il Certificato di Abitabilità è stato rilasciato in data 16/04/1974 col n. 192. In sede di sopralluogo, rispetto agli elaborati grafici allegati ai suddetti titoli, esistono in atto delle difformità: 1) sono state apportate delle modifiche interne all'unità abitativa, consistenti nell'eliminazione del tramezzo divisorio tra l'originario vano cucina ed il wc per la realizzazione di un unico vano letto; 2) nella zona nord, addossata al muro di confine, è stata realizzato un vano chiuso su tre lati, in muratura di conci di tufo con superiore copertura con travi in legno, tavolato e tegole alla marsigliese, occupante la superficie di circa 12 mq; 3) sempre nel lato nord, in aderenza al fabbricato, è stato realizzato un piccolo locale di sgombero della superficie di mq 5,30 circa, realizzato con struttura in muratura di conci di tufo, porta di accesso in ferro, copertura a falda inclinata e sovrastante manto di tegole alla marsigliese, prospetto esterno rifinito con intonaco a rinzafo;

4) nell'angolo sud-ovest del fabbricato, una veranda coperta della superficie di circa mq 47, realizzata con travi e pilastri in legno e copertura a falda spiovente con tavolato in legno e sovrastante manto di tegole alla marsigliese; una porzione della superficie di 10,50 mq di detta tettoia è stata delimitata con pareti in legno per realizzare un locale per attrezzi di giardino; 5) nell'angolo nord-est del fabbricato, l'originario pergolato previsto in progetto a copertura della veranda è stato sostituito con una tettoia in laterocemento e superiore manto di tegole. Per la regolarizzazione delle modifiche interne ed il ripristino dello stato dei luoghi previa demolizione dei manufatti abusivi (descritti ai nn. 2-3-4-5), è necessaria la presentazione presso il Comune di San Vito Lo Capo, di una SCIA, con un costo complessivo che può stimarsi in €. 15.000,00, comprensivo di opere edili e oneri tecnici e amministrativi.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: L'immobile ricade in classe energetica "F"

Prezzo base d'asta: euro 190.686,00

Rilancio minimo: euro 1.000,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta così come disposto dal novellato art. 571 c.p.c.: euro 143.014,50 (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 attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, saranno 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, oltretutto 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@giustiziacerit.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 alla **PROCEDURA ESECUTIVA N. 2033/2023 RGE - TRIBUNALE DI TRAPANI**, presso Banca Don Rizzo – Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale, filiale di Trapani, alle seguenti coordinate : IBAN: IT36U0894616401000000760657

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 minorenne 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 **PROCEDURA ESECUTIVA N. 2033/2023 RGE - TRIBUNALE DI TRAPANI**, presso Banca Don Rizzo – Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale, filiale di Trapani, 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 (diciasi 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: **PROCEDURA N. 2033/2023 RG - TRIBUNALE DI TRAPANI**
- 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 alla **PROCEDURA N. 2033/2023 RG - TRIBUNALE DI TRAPANI**, presso Banca Don Rizzo – Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale, filiale di Trapani, alle seguenti coordinate IBAN: IT36U0894616401000000760657

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 15% 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 e sull'Affarone, e sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" edizione nazionale, sul sito internet www.tribunale.trapani.it, sito ufficiale del Tribunale di Trapani, e sul sito www.astegiudiziarie.it.

Gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a, gestore dei siti www.tribunale.trapani.it e www.astegiudiziarie.it.

(cell.: 339.4846347).

Trapani, 15.09.2025

Il Professionista delegato
Avv. Valeria Maria Raineri

