

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 120/2021 R.G.E.

L'Avv. Antonella Argentino, del Foro di Trapani, con studio legale in Trapani nella via Virgilio n. 105 [recapiti: p.e.c.: antonella.argentino@avvocatitrapani.legalmail.it, cell: 3498926284, fisso: 0923030741, mail: antoargentino@gmail.com] nella qualità Custode e Professionista delegato alla vendita, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., nella procedura esecutiva suindicata

ASTE GIUDIZIARIE® A V V I S A

che il giorno MERCOLEDI' 02 LUGLIO 2025, ore 16.00 PM, presso il proprio studio legale sito in Trapani nella via Virgilio n. 105, si procederà alla VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA, senza incanto, con gara in caso di più offerenti, del seguente immobile:

OGGETTO

LOTTO UNICO - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento ubicato all'interno di un maggiore edificio sito in Trapani nella via Porta Grazia n°9, piano Terzo, censito al N.C.E.U. di Trapani Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 909, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2, Cl.4, Cons. 6,5 vani, rendita € 419,62, superficie catastale 131 mq.

L'appartamento fa parte di un di un edificio di antica costruzione di complessivi cinque piani, prospiciente sulla via Porta Grazia nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani.

L'appartamento si presenta in mediocre stato di conservazione per mancanza di manutenzione. Non presenta ad oggi evidenti segni di dissesto statico, ma soltanto tracce di umidità

L'appartamento presenta una distribuzione planimetrica regolare, composto da un ampio ingresso dal quale si accede ad una cucina-pranzo e ad un ambiente di soggiorno. Dal soggiorno, tramite un corridoio di disimpegno, si accede a due camere da letto e ad un servizio igienico con doccia. L'unità abitativa è caratterizzata da pavimenti in graniglia in cucina-pranzo e ingresso, in finto parquet nei rimanenti ambienti e in ceramica nel w.c. Le pareti sono rifinite ad intonaco, gli infissi interni ed esterni sono in legno.

La zona in cui insiste l'immobile è dotata di tutti i principali servizi sia primari che secondari. E' altresì caratterizzata dalla presenza di parcheggi.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'appartamento, che alla data di redazione di perizia era occupato da terzi, è stato rilasciato a seguito dell'ordinanza di liberazione del Giudice dell'Esecuzione. Attualmente risulta libero.

PARTI COMUNI: L'appartamento gode della comproprietà dell'androne scala, del vano scala fino ad arrivare ai lastrici solari, della lavanderia sita al piano terreno, della cisterna, nonchè ancora con la quota di comproprietà, in regime di una terza parte indivisa del solo vano lavanderia posto sui lastrici solari, in adiacenza al vano scala, nonchè dei terrazzi del fabbricato.

CLASSE ENERGETICA: All'immobile posto in vendita è attribuita la classe energetica "G", come da A.P.E. del 21/02/2025.

CORRISPONDENZA CATASTALE: Non sussiste corrispondenza catastale. Dal sopralluogo si evince che lo stato dei luoghi non corrisponde a quello della planimetria catastale. Precisamente nella planimetria è riportato un piccolo vano accessibile dal soggiorno che di fatto non esiste ne a quota del bene in oggetto ne nei piani sottostanti. Pertanto è

necessario aggiornare la documentazione catastale con oneri di regolarizzazione catastale pari ad euro 500,00 per spese tecniche relative all'aggiornamento della planimetria e della intestazione catastale (vedasi allegati in perizia planimetria e visura storica catastale All. 5 e All. 6).

REGOLARITA' EDILIZIA: La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'unità immobiliare in oggetto, realizzata all'inizio del XX sec., si trova nel centro storico di Trapani, in zona A.1 - Zona del centro storico urbano. Dal PRG si evince che l'immobile è sottoposto ad Area sottoposta a ex L.n.490/1999 vincolo paesaggistico. Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio di Urbanistica non è stata rinvenuta alcuna documentazione e nessuna richiesta di manutenzione o ristrutturazione dell'unità abitativa in oggetto.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI: Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ:

- Il Certificato APE redatto dal Perito indica "CLASSE ENERGETICA G."
- 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.

Quanto in oggetto si appartiene agli esecutati, per i diritti agli stessi spettanti, in forza dell'atto di compravendita del 27.03.2007 rep. 49412/22415 ai rogiti del notaio Dott. Piazza Antonio Aldo, trascritto a Trapani il giorno 29.03.2007 con il n. di registro particolare 6667.

Prezzo base d'asta: € 67.182,00 (sessantasettemilacentottantadue/00)

Rilancio minimo: € 1.000,00 (mille euro)

Offerta minima per la partecipazione all'asta così come disposto dal novellato art. 571 co.2 c.p.c.: (l'offerta minima per la partecipazione all'asta non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base d'asta e quindi non inferiore): **€ 50.387,00** (cinquantamilatrecentottantasette/00).

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche secondo l'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno 50 giorni prima della data prevista per l'esperienza di vendita, nonché sui portali www.astetelematiche.it, astegiudiziarie.it, immobiliare.it offerti dal gestore Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e Immobiliare.it. Detto avviso sarà, inoltre, pubblicato per estratto sul quotidiano "Giornale di Sicilia" nell'apposito spazio riservato al Tribunale di Trapani. Dette forme di pubblicità verranno eseguite nei termini di legge.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita di quanto descritto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile in atto si trova, anche in relazione alla normativa edilizia con ogni relativo diritto, ragione, accessorio, comunanza, pertinenza, servitù sia attiva che passiva, comunque inerente e risultante dai legali titoli di provenienza - anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli stessi - e comunque come descritto nell'elaborato peritale in atti cui si intende fatto integrale riferimento.

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 per mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal

debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile staggito sarà effettuata a cura e spese 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. Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

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 DPR 380/01 ed all'art 40 c.c 6 della L. 47/85.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Tutte le operazioni che, a norma degli artt.571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, sono effettuate dall'Avvocato delegato presso il suo studio sito in Trapani nella Via Virgilio n. 105 primo piano.

DISPOSIZIONI SULLE MODALITA' DI VENDITA

In ordine alla vendita telematica la gestione della stessa sarà demandata alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (Gestore della vendita telematica) con il portale www.astetelematiche.it mentre il Professionista Delegato, Avv. Antonella Argentino, sarà il Referente incaricato delle operazioni di vendita. Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 26/2/2015 n.32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE E ANALOGICHE

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.

La vendita senza incanto telematica si terrà in modalità sincrona mista presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato sito in Trapani nella Via Virgilio n. 105 piano primo.

OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Le offerte di acquisto telematiche dovranno essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero "offertapvp.dgsia@giustiziacert.it" utilizzando esclusivamente il modulo precompilato "Offerta Telematica" scaricabile dal portale ministeriale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>. L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

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", dando, prima di procedere con l'inserimento dell'offerta, esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Solo dopo tale adempimento l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente proseguirà 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.

L'utente dovrà, obbligatoriamente, essere 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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

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 è inammissibile: a) se perviene oltre il termine sopra stabilito; b) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita; c) se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega come riportate nel presente avviso e/o se le presta 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.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, 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; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, 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, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale), l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ed in ogni caso entro e non oltre il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015;
- l'eventuale dichiarazione di volersi avvalere della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.;

VERSAMENTO 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 pari al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato *E.IMM 120/2021 R.G.E. TRIBUNALE TRAPANI*, acceso presso la Banca UNICREDIT SPA, IBAN: IT 50 G 02008 16404 000107310350.

Il bonifico, con causale "Proc Esecutiva n. 120/2021 R.G.E., LOTTO UNICO, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che le somme risultino accreditate sul conto corrente allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

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.

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

In particolare, qualora nel giorno prefissato 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.

All'offerta di acquisto dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità:

- 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 atto equipollente;

OFFERTA CON MODALITA' ANALOGICA

Le offerte di acquisto analogiche, dovranno essere presentate dall'offerente personalmente o tramite proprio rappresentante, in busta chiusa presso lo Studio Legale del sottoscritto Professionista Delegato sito in Trapani nella Via Virgilio n. 105 piano primo entro le ore

13.00 del giorno precedente a quello fissato per la celebrazione dell'asta, esclusi i giorni festivi, pena l'esclusione.

Su detta busta, che non deve presentare alcun segno e /o scritta di riconoscimento, il professionista delegato provvederà ad indicare: 1) il nome di chi provvede al deposito, previa identificazione; 2) la data della vendita; 3) il nome del professionista delegato.

L'offerta di acquisto dovrà essere munita di marca da bollo da euro 16,00 per la sua validità e dovrà 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;

- se l'offerente è una società o ente dovrà essere indicata la denominazione, la sede legale, la partita I.V.A. ed il codice fiscale, l'indicazione del legale rappresentante (allegare idoneo certificato dal quale risulti l'attuale vigenza della società o dell'ente, con enunciazione dei poteri del rappresentante legale);

- l'indicazione del prezzo, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base d'asta fino ad un quarto (75% del prezzo base d'asta);

- 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;

- la sottoscrizione dell'offerta da parte di tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare;

- l'espressa menzione da parte dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e della integrazione di perizia nonché degli allegati, nonché dell'attestazione di prestazione energetica indicata in atti, dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ed in ogni caso entro e non oltre il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015;

- l'eventuale dichiarazione di volersi avvalere della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.;

- l'offerente dovrà dichiarare la residenza ovvero eleggere domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Trapani.

All'offerta di acquisto dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità della stessa 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 atto equipollente;

- assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N. 120/2021 R.G.E.", per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione.

L'offerta non sarà efficace se perverrà oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, se sarà inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presterà cauzione, a mezzo di assegno circolare intestato alla procedura, in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

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

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 presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato sito in Trapani, Via Virgilio n. 105 piano primo ed alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al Delegato alla vendita.

Le buste telematiche contenenti le offerte non dovranno essere aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica.

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

- 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 sopra 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 siano visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita e che il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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 certificata le credenziali per l'accesso al proprio portale.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore degli immobili come sopra determinati le stesse saranno accolte. 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 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 deve tenere 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 al Delegato.

L'offerente che presenzierà personalmente avanti al 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 telematica, 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 1 (un) 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. 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 comma 2° c.p.c., 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 mentre, per gli offerenti su supporto analogico che non siano aggiudicatari gli assegni circolari saranno restituiti previa ricevuta.

Ove l'offerente abbia omissso di partecipare alla vendita personalmente o a mezzo di procuratore speciale senza documentato e giustificato motivo, la cennata cauzione verrà restituita solo nella misura dei 9/10 dell'intero e la restante parte verrà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

MODALITA' DI PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario 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 – dunque non prorogabile – di 120 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, con le seguenti modalità alternative:

1) con assegno circolare intestato alla procedura "Tribunale Trapani Proc Esecutiva n. 120/2021 R.G.E.";

2) con bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita intestato *E.IMM 120/2021 R.G.E. TRIBUNALE TRAPANI*, acceso presso la Banca UNICREDIT SPA, IBAN: IT 50 G 02008 16404 000107310350 con causale "Proc Esecutiva n. 120/2021 R.G.E., LOTTO UNICO, saldo prezzo" (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo, in questo caso, alla data dell'ordine di bonifico).

Nello stesso termine perentorio, a pena di decadenza, con le medesime modalità sopra indicate per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare, a pena di

decadenza, le somme necessarie per il pagamento degli oneri fiscali e spese, nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio.

Si avverte che se il prezzo non verrà versato nel termine stabilito, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al Giudice trasmettendogli il fascicolo per i provvedimenti di cui al novellato art 587 c.p.c., "Inadempienza dell'aggiudicatario", così dichiarando la decadenza dell'aggiudicatario, disponendo la perdita a titolo di multa anche delle rate versate ed il rilascio al custode dall'eventuale possesso del bene immobile in cui l'aggiudicatario sia stato immesso.

Si avverte inoltre che ai sensi dell'art. 587 c.p.c. "Inadempienza dell'aggiudicatario" il mancato deposito, nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, della dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma comporta la decadenza dell'aggiudicatario che verrà dichiarata dal Giudice dell'esecuzione (ovvero "dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 c.d. antiriciclaggio).

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità:

- 1) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- 2) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti del 70 % del prezzo di aggiudicazione e comunque in misura non superiore alla parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme).

Avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli artt. 574 e 590 secondo comma c.p.c., il professionista delegato predisporrà il decreto di trasferimento e trasmetterà senza indugio al Giudice dell'esecuzione il fascicolo. Al decreto, se previsto dalla legge, dovrà essere allegato il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale ovvero altro certificato aggiornato acquisito dallo stesso professionista. Il professionista delegato provvederà alla trasmissione del fascicolo al Giudice dell'esecuzione nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. Le somme versate dall'aggiudicatario dovranno essere depositate presso il conto corrente intestato alla procedura.

All'atto della definitiva restituzione del fascicolo, il professionista trasmetterà specifica di tutte le somme percepite, delle spese effettuate e del netto ricavo.

La cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile staggito sarà effettuata dal professionista delegato con spese a carico della procedura.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso lo studio dell'avvocato delegato e custode giudiziario, negli orari di ufficio ai recapiti indicati nel presente avviso e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sui siti internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it; www.portaleaste.it; www.publicomonline.it offerti dal gestore Astalegale.net S.p.A. nonché sul sito internet: Immobiliare.it ove è pubblicata la perizia.

Trapani, 27/03/2025

Il Professionista Delegato *Avv. Antonella Argentino*