



TRIBUNALE DI TRAPANI

PROCEDURA ESECUTIVA NUMERO 128/2019 R.G.E.

FRANCESCO DI VITA  
AVVOCATO91100 TRAPANI – P.za Ciaccio Montalto 11  
fax. 0923.29111 – Cell. 347.6756645

Email certificata:

[francesco.divita@avvocatitrapani.legalmail.it](mailto:francesco.divita@avvocatitrapani.legalmail.it)

Il sottoscritto **avv. Francesco Di Vita**, del foro di Trapani, con studio in Trapani nella Piazza G. Ciaccio Montalto numero 11, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trapani, nella procedura esecutiva suindicata promossa da PRISMA SPV S.R.L., quale cessionaria di UNICREDIT SPA.

**A V V I S A**

che tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) del gestore Gruppo Edicom s.p.a. il giorno **28.04.2026 alle ore 16.00, avrà inizio, con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di**

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA,**

del seguente immobile:

**OGGETTO**

**LOTTO UNICO):** Piena proprietà di un fabbricato, sito in Trapani, nella via J.S. Bach n. 19, composto da due unità immobiliari ricadenti, secondo il vigente P.R.G. del citato comune, in zona B3 "zona di recupero edilizio ed urbanistico", e più precisamente da: locale destinato a magazzino, posto al piano terra, ed unità immobiliare adibita a civile abitazione composta da piano scantinato, piano terra rialzato, primo piano, terrazze, giardino ed aree esterne di pertinenza.

Nel N.C.E.U. del Comune di Trapani risulta censito al foglio 12, particelle:

- 285, subalterno 1, C/2-VIII, sup. catastale 62 mq., rendita € 237,57 (individuante il locale magazzino);
- 285, subalterno 2, A/2-VI, vani 13, sup. catastale 356 mq., piani S1 - T - 1, rendita € 1208,51 (individuante l'unità abitativa).

L'immobile destinato ad abitazione risulta occupato dalla parte debitrice esecutata e dai suoi familiari, mentre il magazzino risulta adibito ad attività artigianale gestita direttamente dal coniuge della medesima parte esecutata. Al piano dei lastrici solari risulta insistere un impianto fotovoltaico di proprietà di terzi realizzato in forza di trasferimento di diritto di superficie non opponibile alla procedura.

Quanto in oggetto si appartiene, per il diritto di superficie a termine (20 anni) gravante sul tetto del descritto fabbricato, alla parte esecutata in forza di acquisto, non opponibile alla procedura, fattone da potere dell'altra parte esecutata, giusta atto ai rogiti del notaio Federico Ruegg, Notaio in Savona, del 28.10.2013, REP. 42100, registrato a Savona il 20.11.2013, al n. 6483, e trascritto a Trapani il 20.11.2013 al n. 17483, trascritto a Trapani il 19.2.2013 al n. 3520 del Registro Particolare.

Il fabbricato è pervenuto in piena proprietà all'altra parte esecutata per acquisto fattone da potere della signora Anna Caruso, giusta atto del 16.9.2004, ai rogiti del Notaio Francesco Di Natale, REP. 9617, trascritto a Trapani il 17.9.2004 al n. 20098 del Registro Particolare.

Alla predetta Anna Caruso il fabbricato è pervenuto in piena proprietà, giusta atto di retrocessione da potere di Rosa

Centonze del 22.10.2001 ai rogiti del Notaio Daniele Pizzo, REP. 2291, trascritto a Trapani il 5.11.2001 al n. 21534 del Registro Particolare.

Alla signora Rosa CENTONZE il fabbricato era pervenuto:

- per 1/1 della nuda proprietà in regime di comunione de residuo per acquisto fattone, da potere di Anna Caruso giusta atto del 07/03/2000 ai rogiti del notaio Giacomo CAVASINO, repertorio 28264, trascritto a Trapani il 13/03/2000 ai numeri 4632/3647;
- per 1/1 del diritto di usufrutto in regime di comunione de residuo giusta atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 28/03/2000 ai rogiti del notaio Giacomo CAVASINO, repertorio 28486, trascritto a Trapani il 04/04/2000 ai numeri 6294/5007.

Alla signora Anna Caruso il fabbricato in oggetto è, a sua volta, pervenuto, giusta atto di vendita del 30/10/1989 ai rogiti del notaio Giuseppe Fodale, repertorio 150232, trascritto a Trapani il 24/11/1989, ai nn. 19220/15634; l'acquisto in parola è stato effettuato da potere di Lupo Sebastiano, che si è riservato il diritto di usufrutto fino alla sua morte avvenuta il 25.11.1997.

**Prezzo base Euro 194.290,00. Rilancio minimo Euro 2.000,00**

Ai sensi e per gli effetti del D.L. n. 83/2015, convertito con modificazioni dalla legge n. 132/2015, l'offerta minima di acquisto non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base d'asta e quindi non inferiore ad € 145.717,50 (prezzo base ridotto di un quarto).

La vendita di quanto descritto in precedenza avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile in atto si trova e così come risulta descritto negli elaborati peritali in atti, cui si rinvia, con ogni relativo diritto, ragione, accessorio, comunanza, pertinenza, servitù sia attiva che passiva, comunque inerente e risultante dai legali titoli di provenienza.

#### **MENZIONI URBANISTICHE**

Dagli atti della perizia dell'Arch. Maria Valentina Calvino, cui si rinvia, risulta che:

- L'intero fabbricato composto dalle due unità immobiliari ricade all'interno della zona B3 "zona di recupero edilizio ed urbanistico" del vigente P.R.G. di Trapani. In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni: residenza, commercio, attrezzature culturali e di standard, attività turistico-ricettive, attività artigianali, terziario.
- L'immobile destinato ad uso magazzino risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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 risulta legittimato dalla concessione edilizia in sanatoria n. 120 del 19 giugno 1998. Successivamente ha subito delle modifiche in assenza di titolo. La parte legittima risulta essere il locale fronte strada, oggi utilizzato come bottega e diviso da pareti in alluminio da un locale ufficio adiacente al wc. All'interno, quella che doveva essere un'ampia area esterna, presenta una copertura precaria e viene utilizzato come retrobottega di attività artigianale. Il retrobottega è stato realizzato frazionando e successivamente unendo al magazzino (sub 1) porzione di area esterna appartenente all'adiacente sub 2 (sempre oggetto di pignoramento). Poichè tale ampliamento

del magazzino risulta non legittimato da alcuna pratica urbanistica occorrerà ripristinare lo stato di conformità demolendo il muro di recinzione, dismettendo la copertura provvisoria dell'attuale retrobottega e ripristinando la finestra che oggi risulta il vano di accesso al retrobottega. Successivamente al ripristino dello stato legittimo (demolendo il retrobottega) dovrà essere presentata al SUE di Trapani una pratica di C.I.L.A. Tardiva per comunicare la nuova distribuzione interna, dovuta ai pannelli divisorii interni, e per comunicare che il vano ripostiglio è stato modificato in wc. Non sussiste corrispondenza catastale e sarà, quindi, necessario redigere nuovo DocFa per allineare lo stato dei luoghi con la planimetria catastale.

- L'immobile destinato ad uso abitativo risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta legittimato dalla concessione edilizia in sanatoria n. 120 del 19 giugno 1998. Successivamente ha subito delle modifiche in assenza di titolo. L'unità immobiliare risulta difforme dagli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria n. 120 del 19 giugno 1998 per diversa distribuzione interna, per l'ampliamento della porzione pavimentata adiacente alla cucina e la sua copertura con tettoia metallica. Il fronte sul giardino è stato modificato per la chiusura di una finestra della cucina del piano rialzato, mentre il fronte su via Bach è stato leggermente modificato per l'ampliamento della finestra del salotto del piano rialzato.
- Per entrambi gli immobili non esistono le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrico, termico ed idrico.
- Ai sensi dell'art. 6, comma 3, D.Lgs. n.192/2005, modificato dal D.L. n. 145/2013, convertito in L. n. 9/2014, come da attestazione di prestazione energetica redatto dal Geom. Oddo Francesco e presente agli atti del procedimento, l'immobile destinato ad uso abitativo rientra nella classe energetica "C".
- Si precisa, infine, che rispetto al diritto di superficie menzionato nella perizia di stima il creditore procedente ha provveduto in data 5.5.2023 ad effettuarne il pignoramento, richiedendo di fatto la vendita dell'intero diritto di proprietà sui beni descritti nell'elaborato a firma dell'arch. Calvino.

In ogni caso, stante l'assenza di ulteriori notizie riguardanti la situazione urbanistica dell'immobile in oggetto, si avverte che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 numero 47.

#### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita, della perizia con oscuramento dei dati sensibili, delle planimetrie e di congrua documentazione fotografica sarà pubblicato, a cura del professionista delegato, sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490, comma primo, cpc, nonché, a cura del gestore della vendita, sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it), avendo cura di attivare il servizio di vetrina permanente, nonché, sempre a cura del

gestore della vendita, sui siti commerciali [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.subito.it](http://www.subito.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it).

Dette forme di pubblicità verranno eseguite nei termini e con le modalità indicate nell'ordinanza di delega.

## DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte 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;

**Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 23.59 del giorno precedente all'esperimento della vendita** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

### REGISTRAZIONE AL PORTALE 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.

Ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale sono esclusivamente l'offerente (o legale rappresentante della società offerente) ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c.

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.

**L'offerta telematica d'acquisto, che è irrevocabile, 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; qualora l'offerente fosse coniugato ed in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati anagrafici completi del coniuge; qualora invece l'offerente fosse minorenne, 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; qualora ancora l'offerente fosse un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta

elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà, ai sensi dell'art. 12, comma 2 del D.M. n. 32/15, indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo;

-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;

-la descrizione del bene;

-l'indicazione del referente della procedura;

-la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

-il prezzo offerto nella misura non inferiore al 75% del prezzo di base d'asta, oltre al termine per il relativo pagamento, che comunque non potrà essere superiore ai 120 giorni pena la inammissibilità dell'offerta; le offerte che prevedono il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione saranno ritenute inefficaci;

-l'importo versato a titolo di cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto;

-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;

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 è inammissibile se perviene oltre il termine sopra stabilito; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo 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 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](mailto:esecuzioni.immobiliari.tribunale.trapani@giustiziacert.it)

#### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.

**Il versamento della cauzione deve avvenire unicamente mediante bonifico sul c/c del gestore della vendita telematica della procedura qui di seguito indicato: c/c conto corrente intestato a Gruppo Edicom S.p.A. presso Banca Sella - IBAN: IT 02 A 03268 12000 05291401 5770 - causale "cauzione RGE 128/2019 Trib. Tp".**

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte e, dunque, entro le ore 23.59 del giorno precedente all'esperimento di vendita.

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

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

In caso di aggiudicazione il Gestore provvederà a versare la cauzione sul c/c della procedura e a restituire gli importi versati a tale titolo ai non aggiudicatari.

#### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

A pena di inammissibilità, all'offerta andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:

- bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- copia del documento di identità (passaporto e/o permesso di soggiorno se straniero) dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione;
- dichiarazione riguardante lo stato civile (libero o coniugato); qualora l'offerente fosse coniugato ed in regime di comunione legale, indicazione dei dati anagrafici e del codice fiscale del coniuge, unitamente a copia del documento di identità;
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima;

• procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale; la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

• procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

• visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.

#### **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora sopra indicati per l'inizio delle operazioni di vendita; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato:

- verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procede 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 procede a sostituire automaticamente gli stessi con 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 di cui all'art. 12 co. 1, lettera n) D.M. 32/15, le credenziali per l'accesso al proprio portale.

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA**

1. Offerta Unica: Se è stata presentata un'unica offerta e questa è pari o superiore all'offerta minima, la stessa è senz'altro accolta. Se però l'unica offerta è inferiore al prezzo base, ma superiore all'offerta minima:

◦ se non sussistono circostanze specifiche che consiglino un nuovo esperimento alle stesse condizioni, e un creditore ha proposto istanza di assegnazione (al prezzo base o superiore), il bene è assegnato al creditore;

◦ se non sussistono le predette circostanze e non vi sono istanze di assegnazione, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

2. Pluralità di Offerte: immediatamente dopo la deliberazione sulle offerte ammissibili, si avvia la gara telematica asincrona tra gli offerenti (art. 573 c.p.c.). La gara si svolge sull'offerta più alta.

3. Durata della Gara: la gara avrà durata sino alle ore 17:00 del giorno successivo.

4. Rilanci e Proroga: durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia. Se vengono effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti, la gara è prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti, in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

5. Redazione del verbale: il professionista delegato provvederà alla redazione del verbale telematico delle operazioni di vendita, contenente le circostanze di tempo e di luogo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli offerenti in via telematica, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale sarà sottoscritto dal professionista delegato e per la sua redazione si potrà fare uso dei dati riportati nel portale della vendita telematica e quelli ivi immessi nel corso delle operazioni, per come trasmessi dal gestore al delegato al termine delle operazioni di vendita, ivi incluso l'elenco, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, nonché i dati identificativi degli altri offerenti.

6. Aggiudicazione Finale: la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine; il bene verrà definitivamente aggiudicato, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta. In difetto di offerte in aumento, al migliore offerente (in ordine di priorità: maggior prezzo offerto; maggiore cauzione prestata; minore dilazione per il saldo prezzo; priorità temporale di deposito dell'offerta).

7. Condizione Assegnazione: L'aggiudicazione non ha luogo se il prezzo offerto all'esito è inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita e vi sono istanze di assegnazione. Sull'istanza di assegnazione di cui all'art. 590 e 591, terzo comma, c.p.c., previa fissazione agli altri creditori e al debitore di un termine non inferiore a quindici giorni per far pervenire le eventuali osservazioni, il professionista fisserà un ulteriore termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio.

8. Restituzione Cauzione: la cauzione sarà restituita all'offerente che non risulterà aggiudicatario dal gestore telematico, mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata versata.

#### **PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEL FONDO SPESE**

In caso di vendita l'aggiudicatario, a pena di decadenza, dovrà versare nel termine perentorio - dunque non prorogabile - di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, ovvero nel minor termine indicato nell'offerta presentata, l'intero prezzo, dedotta la cauzione già prestata, mediante bonifico bancario sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva accesso presso Banca Don Rizzo - Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale, Agenzia di Trapani, intestato a "TRIBUNALE DI TRAPANI PROC. ESEC. N. 128/2019 RGE", avente IBAN IT97X0894616401000000758126 (si precisa che - ai



fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo, in questo caso, alla data dell'ordine di bonifico).

Se il prezzo non verrà versato nel termine, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al Giudice trasmettendogli il fascicolo per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

**Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà versare, inoltre, sempre a pena di decadenza e con le medesime modalità di cui sopra, il fondo spese necessario per il pagamento di quanto dovuto per gli oneri e gli adempimenti conseguenti all'emissione del decreto di trasferimento, pari al 15% del prezzo di aggiudicazione (10% se prima casa), con un minimo, in ogni caso, di Euro 3.000,00 (eventuali somme eccedenti a quelle effettivamente occorrenti per il trasferimento saranno successivamente restituite all'aggiudicatario).**

Le somme versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

**In caso di inadempimento agli obblighi di pagamento sopra descritti, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.**

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di revoca le somme saranno restituite direttamente all'istituto mutuante senza aggravio per la procedura.

**Si rende noto, infine, che ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c., con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, a tal fine utilizzando, se del caso, apposito modulo fornito dal professionista delegato.**

**Ai sensi dell'articolo 587, comma 1, c.p.c., detta dichiarazione dovrà essere resa dall'aggiudicatario nello stesso termine fissato per il versamento del prezzo, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e conseguente perdita della cauzione versata a titolo di multa.**

#### **OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

#### **ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO**

Se invece il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, lo stesso dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore

del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, comunque inerenti e risultanti dallo stato dei luoghi e dai legali titoli di provenienza. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti 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 e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo.

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

L'elaborato peritale, contenente tutte le informazioni utili circa quanto posto in vendita, è disponibile sui siti meglio sopra indicati.

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

Maggiori informazioni presso la Cancelleria, oppure contattando il Custode Giudiziario, Avv. Francesco Di Vita ai seguenti recapiti: cell. 347.6756645 - mail: [avvfdivita@gmail.com](mailto:avvfdivita@gmail.com)

Trapani, lì 6.2.2026

**Avv. Francesco Di Vita**