



TRIBUNALE DI TRAPANI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 20/2024 R.G.E. IMM.
G.E.: dott. Giovanni Campisi
AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Elisa Palmeri, del foro di Trapani, professionista delegata alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trapani il 24.03.2025, nella procedura esecutiva suindicata, preso atto della nuova ordinanza di delega del 24.11.2025

A V V I S A

che il giorno **28 MAGGIO 2026 alle ore 17:00** tramite il portale www.spazioaste.it del gestore della vendita Astalegale.net si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA** del seguente immobile:

LOTTO UNICO costituito come segue:

Bene n° 1 - Appartamento per civile abitazione ubicato a Misiliscemi (TP) - Via Fiorame n. 5 - località Rilievo, piano T.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 335, Sub. 1, Categoria A3.

L'immobile confina al lato sud con particella numero 390 del foglio di mappa numero 53; al lato ovest con via strada Fiorame; al lato nord con particella numero 425 del foglio di mappa numero 53; al lato est con particella numero 577 del foglio di mappa numero 53.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

L'appartamento è costituito da: un ampio ingresso-salone, una cucina abitabile, un ampio ripostiglio, una cameretta da letto, una camera da letto matrimoniale, due bagni di cui uno completamente fuori servizio poiché inservibile, un'ampia veranda esterna aperta ed un locale chiuso con vetrata adibito a deposito di materiale vario.

Internamente l'appartamento risulta completamente rifinito al civile, con pavimentazione in ceramica. Le pareti sono intonacate, compreso l'ultimo strato di tonachino. I due bagni presentano piastrellatura in ceramica alle pareti e sono completi dei relativi sanitari. Uno dei due bagni non è funzionante. Occorre che sia completamente ristrutturato. Gli impianti tecnologici a servizio dell'appartamento sono del tipo sotto traccia. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento invernale tramite una caldaia alimentata dal gas GPL. Presenza di un climatizzatore d'aria per il raffrescamento estivo nella camera da letto matrimoniale. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite un classico scaldabagno elettrico.

Bene n. 2 - Tettoia con annesso piccolo vano chiuso adibito a cucina ubicata a Misiliscemi (TP)

- Via Fiorame n. 5 - località Rilievo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 335, Sub. 4, Categoria F4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Parti comuni Esiste una parte comune: nello specifico un vialetto d'accesso che, partendo dal cancello posto sulla via strada Fiorame, serve per raggiungere sia l'ingresso dell'immobile sito al piano terra sia l'immobile sito al primo piano (quest'ultimo estraneo all'esecuzione immobiliare per cui si procede). Anche la tettoia esterna è raggiungibile attraverso lo stesso vialetto.

Regolarità urbanistica La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

In data 25 giugno 1986 il comune di Trapani ha rilasciato la concessione edilizia numero 39 al fine di eseguire i seguenti lavori edili: "ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione, costituito da numero due elevazioni fuori terra. Gli interventi hanno riguardato la sostituzione dei solai, nuova distribuzione interna degli ambienti, realizzazione di una scala ed opere varie".

La tettoia è stata edificata nel 1996. In data 09 ottobre 2007 il precedente proprietario di questo bene immobile ha presentato al comune di Trapani una richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge n. 326/2003. La pratica di sanatoria edilizia non è stata ancora definita dai tecnici del comune di Trapani.

Dagli atti della perizia a firma del Arch. Claudio Rizzo, cui si rimanda, risulta che:

- Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
- Il vano indicato in planimetria con "cortile" è stato chiuso con degli infissi senza nessun titolo edilizio a corredo. E' possibile sanare questo piccolo abuso edilizio con una spesa contenuta.
- L'appartamento e la tettoia si presentano in sufficiente stato di conservazione.
- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.
- Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
- La vendita del bene non è soggetta IVA.
- Attestato di Prestazione Energetica (APE) in fase di redazione
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico, idrico.

Stato di occupazione L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dal figlio.

PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA

Prezzo base d'asta Euro 79.070,00 (euro settantanovemilazero settanta/00)

Offerta minima per la partecipazione all'asta così come disposto dal novellato art. 571 c.p.c.:

euro 59.302,50 (euro cinquantanovemilatrecentodue/50) pari al 75% del suindicato prezzo base

d'asta.

Rilancio minimo In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 2.000,00**.

Cauzione: importo pari almeno al 10% del prezzo offerto

- Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio sito in Alcamo nella via Madonna del Riposo n. 58.

La vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di vizi/diformità/oneri (anche occulti) non darà luogo ad alcun risarcimento/indennità/riduzione del prezzo.

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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' SU PVP E SUI SITI PUBBLICITARI

Il presente avviso sarà pubblicato, a cura del professionista delegato, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti anche l'ordinanza di vendita, copia della perizia con oscuramento dei dati sensibili, le planimetrie e la documentazione fotografica, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, nonché sul sito internet del gestore della vendita www.astalegale.net nonché sui siti www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.venditegiudiziarieitalia.it a cura delle società titolari dei rispettivi portali che attiveranno, altresì, il servizio di vetrina permanente degli immobili in vendita. La vendita sarà infine, pubblicizzata sui siti commerciali www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it, www.bakeca.it a cura del gestore della vendita telematica.

La società nominata gestore della vendita telematica Astalegale.Net S.p.a. ha l'onere di occuparsi della coordinazione della pubblicità, assicurandosi che avvenga correttamente anche sulle altre piattaforme nonché sui siti commerciali www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it.

I gestori della pubblicità inseriscono sul sito del Tribunale di Trapani i link attivi dei suddetti siti di proprietà, evidenziando che ivi gli utenti possono reperire ogni avviso di vendita in relazione alle procedure esecutive iscritte presso il Tribunale stesso.

DISPOSIZIONI GENERALI SULLA VENDITA TELEMATICA

La gestione della vendita telematica è demandata alla società **Astalegale.net S.p.A.** con il portale www.spazioaste.it mentre il referente della procedura è il delegato alla vendita Avv. Elisa Palmeri.

Le offerte e lo svolgimento dell'asta è stabilito con modalità telematica asincrona.

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.

Offerta Telematica: Le offerte di acquisto possono essere presentate esclusivamente in via telematica. Devono essere redatte e cifrate tramite il software ministeriale e trasmesse tramite posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale: <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Per ricevere assistenza alla partecipazione alla vendita telematica, l'utente interessato potrà avvalersi dei seguenti mezzi di contatto messi a disposizione dal gestore incaricato della vendita, Astalegale.net S.p.A.:

- Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero: 0280030021;

- email: garaimmobiliare@astalegale.net

La vendita di quanto descritto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile in atto si trova, a corpo e non a misura, 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 redatto dall'Arch. Claudio Rizzo, cui si rinvia e si fa integrale riferimento e che può essere consultata dall'offerente sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sui siti internet www.astalegale.net www.astegiudiziarie.it www.asteannunci.it, www.venditegiudiziarieitalia.it e gli altri siti commerciali www.idealista.it www.casa.it www.subito.it e www.bakeca.it.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte telematiche potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo avvocato. Al fine di trasmettere l'offerta e di ricevere le comunicazioni dal sistema, l'utente deve essere obbligatoriamente in possesso di una propria "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" rilasciata da un gestore di PEC ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.M. n.32/2015, ovvero di una normale casella di posta elettronica certificata.

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 di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> al quale è possibile accedere anche attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

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".

Prima di procedere con l'inserimento dell'offerta, il soggetto interessato deve dare esplicito consenso al trattamento dei dati personali, poi 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 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

CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA E DOCUMENTI DA ALLEGARE

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'offerta deve essere conforme a quanto stabilito dal D.M. 26/2/2015 n.32 artt.12 e ss., e deve pertanto contenere i dati di cui all'art. 12, tra cui:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; 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; 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 c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;

- 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 non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;

- il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione pena la inammissibilità dell'offerta e non soggetto a sospensione feriale);

- l'importo versato a titolo di cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto, con data, orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art.12 D.M. n.32/2015, o, in alternativa, quello di cui al comma 5, 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 di 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.

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 e del codice fiscale 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 della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.
- 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.
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

L'offerta presentata è irrevocabile (salvo l'art. 571 c.p.c.).

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

Il versamento della cauzione deve essere effettuato mediante bonifico bancario, sul conto corrente del gestore della vendita telematica della procedura, "Astalegale.net Spa", presso Banca Sella S.p.a., IBAN: IT75A0326822300052136399670.

Il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il rischio del mancato accredito resta a carico dell'offerente. Nella domanda deve essere indicato il numero di CRO del bonifico. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato nel termine anzidetto è causa di nullità e/o inefficacia dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche contenenti le domande di partecipazione saranno aperte dal delegato

nella data e all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra specificati.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità.

Il professionista delegato autorizza la partecipazione alle operazioni telematiche esclusivamente delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto del detto invito sarà 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, invierà alla casella di posta elettronica del partecipante le credenziali per l'accesso al proprio portale.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA

1. Offerta Unica: Se è stata presentata un'unica offerta è questa è pari o superiore all'offerta minima, la stessa è senz'altro accolta, anche nell'ipotesi in cui l'offerente non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

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.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato potrà far luogo alla vendita qualora ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e purché non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

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 del verbale 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. 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 è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art.573, 2° co., il professionista delegato non farà luogo all'aggiudicazione e procederà all'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.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E FONDO SPESE

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, mediante bonifico sul conto corrente intestato a "TRIBUNALE TRAPANI PROC. N. 20/2024 R.G.E." ed intrattenuto presso la Banca CREDEM - agenzia di Trapani - IBAN IT 45 U0303216400010001113656.

In caso di inadempimento, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa; inoltre, se il prezzo che sarà successivamente ricavato dalla vendita, unito all'importo della cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello che l'aggiudicatario decaduto avrebbe dovuto versare, detto aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Entro lo stesso termine di 120 giorni mediante bonifico sul conto della procedura l'aggiudicatario dovrà versare, con le medesime modalità sopra specificate, un ulteriore

importo a titolo di **fondo spese pari al 15%** del prezzo di aggiudicazione (minimo € 3000,00), salvo integrazione, **per il pagamento degli oneri fiscali** (imposta di registro, iva se dovuta, imposte ipotecarie e catastali) e delle spese connesse al trasferimento del bene acquistato all'asta (spese per la richiesta di copia del decreto di trasferimento ad uso trascrizione, spese per la trascrizione e la voltura catastale del decreto ed il compenso del delegato alla vendita a carico dell'aggiudicatario, che sarà liquidato dal Giudice dell'esecuzione sulla base dei parametri previsti dal DM n. 227 del 15/10/2015 e successive modifiche).

Le somme versate dall'aggiudicatario, a qualunque titolo, saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese, e successivamente 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.

A pena di decadenza dall'aggiudicazione, nel medesimo termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (**c.d. dichiarazione antiriciclaggio**).

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nel caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, 3° comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare al delegato, entro e non oltre tre giorni dalla data della vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato, depositando originale o copia autentica della procura speciale notarile o della procura generale, rilasciata in data non successiva a quella della vendita.

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.

Il professionista delegato provvederà alla redazione del verbale telematico delle operazioni di vendita.

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. 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 è a carico dell'aggiudicatario.

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

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso il custode giudiziario, negli orari d'ufficio (telefono: 0924-508684 – 329 3633643) e sul portale delle vendite pubbliche, sui siti internet sopra indicati oppure contattando il gestore tramite mail o al servizio Help desk dedicato.

Trapani, 20.03.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Elisa Palmeri