

**TRIBUNALE DI TRAPANI****ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 26/2019 R.G.E.****AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA**

Il sottoscritto **Avv. Girolamo Indelicato** con studio in Trapani, nella via Passo Enea n. 33, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Trapani, nella procedura esecutiva su indicata,

**AVVISA**

che il giorno **19 marzo 2026, alle ore 12,00, tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)** (società **Gruppo Edicom S.p.A.**), si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**, con gara in caso di più offerenti, dei beni immobili appresso descritti:

**LOTTO N. 2:** Piena proprietà di un appartamento di civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato sito nel centro di Custonaci (TP) ad angolo tra la via Cofano e strada privata da denominare.

Censito all'N.C.E.U. al foglio 81 di Custonaci, particella 77, sub 7, piano terra, categoria A/7 (appartamento di civile abitazione in villino), classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 697,22 euro, correttamente intestato ai tre esecutati in piena proprietà, ciascuno per le proprie quote.

L'immobile pignorato fa parte di un unico edificio, edificato su un lotto di circa 310 mq interamente recintato, avente due elevazioni fuori terra e piano di copertura con torrino, spazi liberi a verde ed a cortile e/o camminamenti antistanti. L'appartamento, a cui si accede sia dalla via Cofano che dalla strada privata laterale, risulta avere una superficie utile commerciale al netto dei muri e compreso il 60% della superficie non residenziale ragguagliata di 186,13 mq. L'immobile risulta bisognoso di importanti opere di manutenzione straordinaria degli esterni (risanamento strutturale, rifacimento dei prospetti, impermeabilizzazione delle coperture, sistemazione della recinzione perimetrale), l'impianto elettrico ed idrico è sottotraccia ma non adeguato alla vigente normativa. Nella sua interezza confina ad ovest, nord ed est con giardino-cortile comune, e a sud con terreno libero di proprietà di terzi. L'appartamento risulta essere utilizzato dagli esecutati ai fini residenziali degli stessi.

Classe Energetica dell'immobile: F – indice di Prestazione Energetica 183 Kw/anno.

## NOZIONI URBANISTICHE

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo fa parte di un edificio costruito con originario progetto approvato dalla C.E.C. nella seduta del 07.07.1967 e relativo Nulla Osta all'esecuzione dei lavori rilasciata il 15.07.1967. Di seguito, senza alcun provvedimento autorizzativo, il fabbricato è stato ampliato nel 1982 e per questo recentemente interamente sanato ai sensi della L.47/85 con Concessione Edilizia in Sanatoria n.820/2012 del 04.10.2012. Dal punto di vista urbanistico il lotto su cui insiste il fabbricato ricade secondo il Programma di fabbricazione in zona omogenea B, mentre secondo il Piano Regolatore Generale in zona omogenea C1, con indice edificatorio abbondantemente utilizzato. Con il Decreto di trasferimento, stante l'effettuata demolizione dei due locali di sgombero con piccolo forno annesso, occorrerà regolarizzare la planimetria dell'appartamento attraverso una pratica Scia da presentare al Comune di Custonaci ed una Docfa all'Agenzia del Territorio di Trapani, il tutto per una spesa complessiva di circa €3.500,00.

**Prezzo base Euro 18.036,00. Rilancio minimo Euro 1.000,00**

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

**Euro 13.527,00** (pari al 75% del suindicato prezzo base d'asta).

**LOTTO N. 3:** Piena proprietà di un appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato sito nel centro di Custonaci (TP) ad angolo tra la via Cofano e strada privata da denominare.

Censito all'N.C.E.U. al foglio 81 di Custonaci, particella 77, sub 6, piano primo, categoria A/7 (appartamento di civile abitazione in villino), classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 721,25 euro, correttamente intestato ai tre esecutati in piena proprietà, ciascuno per le proprie quote.

L'immobile pignorato fa parte di un unico edificio, edificato su un lotto di circa 310 mq interamente recintato, avente due elevazioni fuori terra e piano di copertura con torrino, spazi liberi a verde ed a cortile e/o camminamenti antistanti. L'appartamento, a cui si accede sia attraverso una scala elicoidale dalla via Cofano che attraverso un'altra scala che diparte dal cortile dell'appartamento al piano terra, risulta avere una superficie utile commerciale al netto dei muri e compreso il 60% della superficie non residenziale ragguagliata di 210,25 mq. L'immobile risulta bisognoso di importanti opere di manutenzione straordinaria degli esterni (risanamento strutturale, rifacimento dei prospetti, impermeabilizzazione delle coperture, sistemazione della recinzione perimetrale), l'impianto elettrico ed idrico è sottotraccia ma non adeguato alla vigente normativa. Nella sua interezza confina ad ovest,

nord e est con giardino-cortile comune, e a sud con terreno libero di proprietà di terzi.

L'immobile risulta essere utilizzato dagli esecutati ai fini residenziali degli stessi.

Classe Energetica dell'immobile: G – indice di Prestazione Energetica 241 Kw/anno.

### **NOZIONI URBANISTICHE**

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo fa parte di un edificio costruito con originario progetto approvato dalla C.E.C. nella seduta del 07.07.1967 e relativo Nulla Osta all'esecuzione dei lavori rilasciata il 15.07.1967. Di seguito, senza alcun provvedimento autorizzativo, il fabbricato è stato ampliato nel 1982 e per questo recentemente interamente sanato ai sensi della L.47/85 con Concessione Edilizia in Sanatoria n.820/2012 del 04.10.2012. Dal punto di vista urbanistico il lotto su cui insiste il fabbricato ricade secondo il Programma di fabbricazione in zona omogenea B, mentre secondo il Piano Regolatore Generale in zona omogenea C1, con indice edificatorio abbondantemente utilizzato. In caso di vendita separata rispetto all'appartamento del piano terra, con il Decreto di trasferimento, data la presenza di una seconda scala in c.a. che si diparte dal cortile dell'appartamento del piano terra, rispetto alla principale autonoma su via Cofano, occorre prevedere la demolizione di tale seconda scala dal cortile del piano terra che, a parte le opere murarie per un ammontare di circa €3.000,00 oltre iva per la demolizione ed il trasporto a rifiuto della scala in c.a. con ringhiera metallica, abbisognerà di una Scia urbanistica da presentare al Comune di Custonaci con relativa direzione dei lavori e coordinamento della sicurezza e due variazioni Docfa - per le planimetrie dei due appartamenti del piano terra e primo - da inoltrare telematicamente all'Agenzia del Territorio, con una spesa complessiva per spettanze professionali di ulteriori €2.000,00 oltre iva, diritti e contributi previdenziali. il tutto per una spesa complessiva di circa €7.000,00.

**Prezzo base Euro 25.155,00. Rilancio minimo Euro 1.000,00**

**Offerta minima** per la partecipazione all'asta così come disposto dal novellato art. 571 c.p.c.:  
**€ 18.866,00** (pari al 75% del suindicato prezzo base d'asta).

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

La società **Gruppo Edicom S.p.A.**, nominata gestore della vendita telematica con il portale **garavirtuale.it** avrà l'onere di occuparsi della coordinazione della pubblicità assicurandosi che la stessa avvenga correttamente anche sulle altre piattaforme.

La presente vendita giudiziaria viene attuata attraverso la pubblicazione della ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della perizia con oscuramento dei dati sensibili, comprese foto e planimetrie, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte su:

- Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ai sensi dell'art. 490, primo comma c.p.c. e dell'art. 631 bis c.p.c. a cura del professionista delegato;
- sul sito [asteannunci.it](http://asteannunci.it) per la pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale incluso il servizio di "Vetrina Immobiliare Permanente" dei beni in vendita;
- sui siti [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) a cura delle società titolari dei rispettivi portali che attiveranno, altresì, il servizio di vetrina permanente degli immobili in vendita;
- sui siti commerciali [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it), [www.subito.it](http://www.subito.it), a cura del gestore della vendita telematica.

I gestori della pubblicità procederanno ad inserire 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.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 23:59 del giorno precedente all'esperimento di vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente (o legale rappresentante della società offerente) ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 570 c.p.c., onerati, salvo esenzione, del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 26/02/2015 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.

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 potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

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

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

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta ( persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare l'utente deve essere obbligatoriamente in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015 utilizzata per trasmettere le offerte e ricevere le comunicazioni del 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 della 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 generata l'hash per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa 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 un'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, 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: [esecuzioneimmobiliari.tribunale.trapani@giustiziacert.it](mailto:esecuzioneimmobiliari.tribunale.trapani@giustiziacert.it).

## CONTENUTO DELLA OFFERTA

L'offerta d'acquisto deve contenere:

- nome, cognome, 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 che sottoscrive l'offerta. 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; 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. 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 26.02.2015. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore 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'offerta ,quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, così come indicati nell'avviso di vendita e l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta su indicato, a pena di esclusione;

- 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 ( termine non soggetto alla 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, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata ( tenendo presente che nel caso in cui l'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo il c.d. codice TRN ( o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal sesto carattere fino al sedicesimo carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

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

- la richiesta di agevolazioni fiscali ( c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione e 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 avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.;

all'offerta di acquisto deve essere allegata a pena di inammissibilità della proposta medesima, se l'offerente è persona fisica: la fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se cittadinanza diversa da quella italiana o di un paese UE; se persona giuridica, la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente.

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

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

Ricevuta di bonifico attestante il versamento della cauzione ( necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata); in difetto, laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato, l'offerta sarà dichiarata inammissibile; documento d'identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni e del codice fiscale; qualora l'offerente sia minore d'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 rilasciata da questi attestante i poteri del soggetto interno delegato;  
dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima;  
la ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

#### **MODALITA' DI 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 al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica intestato a:  
**Gruppo Edicom S.p.A.** le cui coordinate sono: **IBAN: IT 02 A 03268 12000 052914015770.**  
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 agli offerenti non aggiudicatari.

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; in particolare, l'accredito delle somme deve avere luogo entro le 23:59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta; nella domanda, inoltre, deve essere indicato il numero CRO del bonifico. La copia della contabile del versamento deve essere allegato nella busta telematica contenente l'offerta.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

Per ricevere assistenza l'utente interessato a partecipare alla vendita telematica potrà avvalersi dei seguenti mezzi di contatto: Help desk attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 al numero: 041.8622235 – e-mail: [info@garavirtuale.it](mailto:info@garavirtuale.it)

#### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

Le buste telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita saranno aperte ed esaminate esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal professionista delegato, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori

iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità.

Il professionista delegato verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita formulate e provvederà a redigere il verbale telematico delle operazioni di vendita che conterrà le circostanze di tempo e di luogo nelle quali si svolgono, le generalità degli offerenti in via telematica, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo sms, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il gestore, entro il termine sopra indicato, invia alla casella di posta elettronica di cui all'art. 12, co. 1, lettera n) D.M. 32/15, le credenziali per l'accesso al proprio portale.

Qualora sia presentata un'unica offerta pari o superiore al valore degli immobili come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta anche qualora l'offerente non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Qualora siano presentate più offerte telematiche, verrà avviata la gara telematica asincrona tra tutti gli offerenti sull'offerta più alta.

La gara avrà durata sino alle ore 17:00 del giorno successivo alla vendita.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti, la gara sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti e così via.

Il bene verrà aggiudicato definitivamente a chi avrà effettuato l'offerta più alta.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato deve tenere conto in ordine di priorità: maggior prezzo offerto, maggiore cauzione presentata, minore dilazione per il pagamento del saldo prezzo, priorità temporale di deposito dell'offerta.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al

“prezzo base” dell’immobile stabilito a norma dell’art. 573, II comma c.p.c., il delegato non farà luogo all’aggiudicazione e procederà all’assegnazione.

Sull’istanza di assegnazione di cui all’art. 590 e 591, comma 3 c.p.c., previa fissazione agli altri creditori ed al debitore di un termine non inferiore a 15 giorni per far pervenire presso il suo studio eventuali osservazioni, il professionista delegato fisserà un ulteriore termine entro il quale l’assegnatario dovrà versare l’eventuale conguaglio.

Dopo la vendita gli importi depositati dagli offerenti telematici a titolo di cauzione saranno, riaccreditati dal gestore telematico sul conto corrente da cui erano stati versati.

Nel caso di offerta a successiva aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell’art. 579, comma 3 c.p.c., l’avvocato dovrà dichiarare, nei tre giorni successivi alla vendita, le generalità del soggetto a cui l’immobile deve essere definitivamente intestato, depositando originale della procura speciale notarile o copia autentica della procura generale, rilasciata in data successiva alla vendita.

Nel caso di creditore rimasto assegnatario a favore di un terzo, egli dovrà dichiarare al professionista delegato nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l’immobile, depositando la sua dichiarazione di volerne profittare ( con sottoscrizione autenticata) ed i documenti comprovanti i poteri e le 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

#### **MODALITA' DI PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO**

In caso di aggiudicazione, l’aggiudicatario dovrà versare, a pena di decadenza, il saldo del prezzo ( pari alla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e l’importo versato a titolo di cauzione) unitamente al fondo spese per un importo pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, 10% se prima casa, con un importo minimo di € 3.000,00, per il pagamento delle spese derivanti dal trasferimento del bene e per le spese di trascrizione del decreto di trasferimento, registrazione e voltura catastale, entro il termine perentorio, dunque non prorogabile, di 120 giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell’offerta con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva e acceso presso la Banca Unicredit S.p.A. le cui coordinate sono IBAN: IT34P 02008 16404 000107275008.

In tal caso, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell’ordine del bonifico.

Entro lo stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l’aggiudicatario, a pena di decadenza ex art. 587 c.p.c., con dichiarazione scritta nella consapevolezza della

responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, fornirà al Giudice dell'Esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D. Lgs. n. 231/2007 ( c.d. dichiarazione antiriciclaggio)

Qualora l'aggiudicatario ricorra a finanziamento con ipoteca di primo grado ( art. 585 c.p.c.) le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura entro il termine fissato. In caso di revoca, le somme saranno restituite direttamente all'istituto mutuante senza aggravio per la procedura.

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 professionista delegato richiederà l'emissione di un ordine di pagamento a favore del creditore fondiario nei limiti del 70% del prezzo di aggiudicazione e comunque in misura non superiore alla parte del credito garantito da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c.

Se il prezzo non verrà versato nel termine o se viene omessa la dichiarazione ex art. 585, comma 4 c.p.c., l'aggiudicatario decade con perdita della cauzione a titolo di multa, e il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al Giudice trasmettendogli il fascicolo per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.; 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.

L'aggiudicatario dovrà fare pervenire, altresì, la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati ( dichiarazione "prima casa" e/o "prezzo valore"). Soltanto a seguito di tali adempimenti verrà emesso il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come risulta descritto nell'elaborato peritale in atti, cui si rinvia, con ogni relativo diritto, ragione, accessorio, comunanza, pertinenza, servitù attiva e passiva, comunque inerente e risultante 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 presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla 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 conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia e in ogni caso, stante l'assenza di ulteriori notizie riguardanti la situazione urbanistica degli stessi, si avverte che l'aggiudicatario potrà ricorrere, ricorrendone i presupposti, 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 e, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellati a spese e cura della procedura.

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

La proprietà dei beni e i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

La liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o terzi senza titolo, sarà curata dal custode giudiziario (salvo espresso esonero).

Per gli ulteriori adempimenti si fa riferimento alle norme di legge in materia.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal custode giudiziario e professionista delegato ai numeri: 0923/22259 e 334/5910598 - mail: avv.girolamoindelicato@gmail.com, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia oppure dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Trapani, 13 gennaio 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

avv. Girolamo Indelicato