

PROCEDURA ESECUTIVA N. 38/2024 R.G.E.
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. GIOVANNI CAMPISI
PROFESSIONISTA DELEGATO/CUSTODE AVV. FEDERICA VESCO

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avv. Federica Vesco, con studio in Alcamo nella S.S. 113 Km 237 - Centro Direzionale "Cento Piazze", delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Trapani, Dott. Giovanni Campisi, giusta ordinanza resa all'udienza del 24.03.2025, al compimento delle operazioni di vendita nell'ambito del giudizio suindicato

AVVISA

che il giorno 30 giugno 2025 alle ore 10:30, presso il proprio studio legale sito ad Alcamo nella S.S. 113 Km 237 - Centro Direzionale "Cento Piazze", procederà alla VENDITA SENZA INCANTO in modalità telematica sincrona mista del bene appresso descritto

LOTTO UNICO: Piena proprietà in quota parte (1/2) con il coniuge in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dell'Appartamento ubicato ad Erice (TP) - VIA GIULIO CESARE 13, posto al primo piano, lato sud della Palazzina 3, dipendente da un maggiore complesso edilizio.

L'appartamento è composto da salone, tre vani, cucina, due bagni, riposto, corridoio di disimpegno e tre balconi. Bisogna inoltre considerare la relativa quota di comproprietà di tutte le parti e degli impianti comuni inerenti alla palazzina da cui dipende ed il complesso edilizio di cui fa parte. In particolare, in comune con la Palazzina 3 vi sono l'androne della scala e il relativo vano; l'ascensore e il relativo impianto; e i terrazzi solari. In comune con il complesso edilizio vi sono invece la cisterna, l'autoclave, la rete fognante e l'area libera destinata a parcheggio scoperto.

L'immobile in oggetto si presenta in un livello conservativo scarso. C'è la necessità di un rifacimento completo dei bagni e della cucina. Compresi, per questi ambienti, gli impianti elettrici ed idraulici. L'importo per i lavori di ripristino danni, come da computo metrico estimativo, ammonta a circa € 26.378,69.

La superficie dell'immobile in oggetto è data dalla superficie lorda coperta e corrisponde a 110,50 mq. Il Bene è identificato al catasto fabbricati Fg. 156, Part. 1130, Sub. 6, Categoria A2 rendita 451,90 euro

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed è allo stato LIBERO

CONFORMITA' CATASTALE E REGOLARITA' URBANISTICA/EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Progetto di costruzione approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Erice nella seduta del giorno 08/09/1981 col numero 307.

Concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Erice in data 18/02/1982 col numero 25 (con cambio di intestazione n. 426 del 13/12/1982).

Certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco di Erice in data 19/03/1985 col n. 58.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile risulta avere un balcone di circa 9,5 mq chiuso abusivamente. Il costo complessivo regolarizzare la chiusura del balcone ai sensi dell'art. 20 L. R. 04/2003 è quantificabile in € 750,00. Inoltre, vi è un piccolo muretto che separa il soggiorno dal corridoio che non risulta nel progetto approvato. I costi di regolarizzazione, comprensivi di spese tecniche, ammontano a circa €. 1.000,00.

PREZZO BASE: Euro 36.946,88 (Trentaseimilanovecentoquarantasei/88);
AUMENTO MINIMO in caso di gara: euro 1.000,00 (mille/00)
OFFERTA MINIMA per la partecipazione all'asta: euro 28.000,00 (Ventottomila/00 euro)
CAUZIONE pari al 10% del prezzo offerto

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale delle Vendite pubbliche, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., almeno 50 giorni prima della data prevista per l'esperimento di vendita, nonché sul portale www.astetelematiche.it e sui portali collegati al servizio offerto dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., sul sito internet www.immobiliare.it, nonché pubblicato per estratto sul quotidiano Giornale di Sicilia, nell'apposito spazio riservato al Tribunale di Trapani.

MODALITA' DI VENDITA E PARTECIPAZIONE

La vendita è stabilita con modalità telematica sincrona mista ed il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. con il portale www.astetelematiche.it, mentre il referente della procedura è il delegato alla vendita Avv. Federica Vesco, nel cui studio in Alcamo nella S.S. 113 Km 237 - Centro Direzionale "Cento Piazze", si svolgeranno tutte le operazioni che a norma dell'art. 571 c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice delle Esecuzioni o dal Cancelliere.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICHE

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.
Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13,00 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 reperibile all'interno del portale ministeriale <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale Utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita. In particolare, il soggetto interessato deve dare – prima di procedere con l'inserimento dell'offerta –

esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato. L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere obbligatoriamente in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema.

Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando 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 sarà dichiarata inammissibile se:

- perviene oltre il termine sopra stabilito;
- è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita;
- 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 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 D.M. 32/2015 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: esecuzione.immobiliari.tribunale.trapani@giustiziacert.it.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE NEL CASO DI OFFERTA TELEMATICA

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

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente presso la Banca Don Rizzo, intestato a "Tribunale di Trapani proc. n. 38/2024 R.G.E." le cui coordinate IBAN sono le seguenti: IT73M0894616401000000761064

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta. In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata nulla o comunque inefficace. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITA' ANALOGICA

Le offerte analogiche di acquisto devono essere depositate, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato, dal lunedì al venerdì ed esclusi comunque i giorni festivi, fino alle ore 13:00 del giorno precedente a quello in cui si terrà la vendita, previamente fissando appuntamento telefonico al numero 3202466237.

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00 e per la sua validità deve contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nella proposta d'acquisto devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore - previa autorizzazione del Giudice Tutelare, in caso di offerta a mezzo di procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.;
- I dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta di acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita e l'indicazione del prezzo offerto;
- Il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo ivi compresi eventuali ulteriori oneri, che non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- L'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta.

All'offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta medesima, se l'offerente è persona fisica: la fotocopia del documento di identità ovvero il permesso di soggiorno e del passaporto se di 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 altro atto equipollente, nonché l'assegno circolare intestato a "Tribunale di Trapani Proc. esecutiva N. 38/2024 R.G.E." per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione.

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

L'offerta sarà dichiarata inammissibile se:

- perviene oltre il termine sopra stabilito;
- è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta;
- l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita come specificate nel presente avviso, e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Le offerte telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato presso il suo studio e alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita.

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

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte 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 nel caso di offerta telematica entro i termini 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 potranno essere visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla definitiva chiusura delle operazioni di vendita e il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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 nella casella di posta elettronica di cui all'art. 12, co. 1, lettera n) D.M. 32/15, le credenziali per l'accesso al proprio portale. Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Qualora siano presentate più offerte telematiche e/o analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario deve obbligatoriamente rispettare il termine stesso indicato a pena di decadenza.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide, nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il delegato.

L'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al delegato in sede d'asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

I dati contenuti nelle offerte o nelle domande formate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, salvo quanto previsto dall'art. 20, comma 3, D.M. 32/15.

Tra un'offerta e una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 1 (dicasi uno) minuto. La gara sincrona sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti

ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573, II comma c.p.c., il delegato non farà luogo all'aggiudicazione e procederà all'assegnazione.

Dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti telematici a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente, per gli offerenti su supporto analogico, saranno restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari.

Ove l'offerente abbia ommesso di partecipare alla vendita personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo, la cennata cauzione verrà restituita solo nella misura dei 9/10 dell'intero e la restante parte verrà trattenuta.

MODALITA' DI PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare, a pena di decadenza, il saldo prezzo (pari alla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo versato a titolo di cauzione) entro il termine perentorio, dunque non prorogabile, di 120 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, con le seguenti modalità alternative:

- 1) Con assegno circolare intestato a "Tribunale di Trapani proc. n. 38/2024 R.G.E.";
- 2) Con bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Tribunale di Trapani proc. n. 38/2024 R.G.E.", presso Banca Don Rizzo le cui coordinate IBAN sono le seguenti IT73M0894616401000000761064; in tal caso, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico.

Entro lo stesso termine perentorio e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà versare, a pena di decadenza, le somme necessarie per il pagamento degli oneri fiscali e spese di vendita, nella misura che sarà indicata in sede di verbale di aggiudicazione.

Se il prezzo non verrà versato nel termine, l'aggiudicatario decade con perdita della cauzione, e il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al Giudice trasmettendogli il fascicolo per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

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

- 1) L'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- 2) Il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti del 70% del prezzo di aggiudicazione e comunque in misura non superiore alla parte del credito garantito da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c..

In tal caso il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'immobile viene posto 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 forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche

se occulti, non 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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali formalità pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

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

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato/custode ai recapiti 3202466237 sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia oppure consultando il portale www.astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio offerto dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., nonché sul sito internet www.immobiliare.it.

Alcamo, li 17 aprile 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Federica Vesco