



Il sottoscritto **avv. Antonio Pace**, del foro di Trapani, codice fiscale PCANTN92R17D423M, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trapani, nella procedura esecutiva suindicata

**A V V I S A**

che il giorno **30 (trenta) ottobre 2025 alle ore 16:00 e ss.** presso lo Studio Legale Associato Bellet Di Vita, sito in Trapani, nella Piazza G. Ciaccio Montalto numero 11, si procederà alla **vendita SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA**, con gara in caso di più offerenti, del seguente immobile:

**OGGETTO**

**LOTTO UNICO):** Piena proprietà di un fabbricato terrano per civile abitazione sito in territorio del Comune di Trapani, in località Fulgatore, nella via Duca d'Aosta numero 9, dalla quale risulta avere accesso, composto da otto vani utili e sette vani accessori, con pertinenti veranda scoperta sul fronte strada, corte in sul lato sud e terreno libero adibito a giardino in sul lato ovest, il tutto nell'insieme occupante la superficie al suolo pari a metri quadrati milleduecento (mq. 1200) circa e confinante a nord con proprietà xxx o aventi causa, ad est con la detta via Duca d'Aosta, a sud con proprietà xxx o aventi causa e ad ovest con proprietà xxx o aventi causa.

Nel N.C.E.U. del **Comune di Trapani** quanto in oggetto risulta censito al **foglio 193, particella 352**, viale Duca d'Aosta Filiberto numero 7, piano terra, zona censuaria 3, A/4-VI, vani 9,5, superficie catastale mq. 177, Euro 490,63.

L'immobile in oggetto, destinato ad abitazione e nell'insieme identificato con un'unica particella catastale, per come descritto nella relazione dell'Esperto Stimatore è oggi materialmente suddiviso in due distinte porzioni, una fronte strada ed una retrostante. Ciascuna porzione risulta allo stato occupata da terzi in forza di regolari contratti di locazione ad uso abitativo opponibili alla procedura esecutiva, in quanto antecedenti al pignoramento, e più precisamente:

- una porzione di fabbricato, ed in particolare la porzione di fabbricato prospiciente la via Duca d'Aosta, risulta concessa in locazione per la durata di anni quattro, automaticamente rinnovabili, con decorrenza dal 02.05.2023 e prima scadenza il giorno 01.05.2027, verso un canone annuo di Euro cinquemilaquaranta (Euro 5.040), in forza di regolare contratto di locazione registrato a Trapani il giorno 06.05.2023 al numero 2217 serie 3T;

- ed altra porzione di fabbricato, ed in particolare la porzione retrostante, risulta concessa in locazione per la durata di anni quattro, automaticamente rinnovabili, con decorrenza dal 02.05.2023 e prima scadenza il giorno 01.05.2027, verso un canone annuo di Euro duemilaseicentoquaranta (Euro 2.640), in forza di regolare contratto registrato a Trapani il giorno 06.05.2023 al numero 2218 serie 3T; con riferimento a tale contratto si precisa che risulta pervenuta da parte del conduttore comunicazione di recesso anticipato in data 24.01.2025, con la conseguenza che il rapporto, in considerazione del preavviso contrattualmente previsto, verrà a cessare alla data del 24.07.2025.

Si precisa che in entrambi i contratti di locazione in parola è previsto il rinnovo automatico del rapporto alla prima scadenza, salvo disdetta da comunicarsi con preavviso di almeno sei mesi, al ricorrere delle condizioni di legge.

Alla seconda scadenza ciascuna delle parti avrà diritto di proporre il rinnovo del contratto a nuove condizioni o di rinunciarvi; in entrambi i casi la parte interessata dovrà comunicare la propria intenzione con lettera raccomandata a.r., da spedire almeno sei mesi prima della scadenza.

E' in ogni caso prevista, a favore della parte conduttrice, qualora ricorrano gravi motivi, la facoltà di recesso anticipato, dandone comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi, da trasmettere a mezzo lettera raccomandata a.r.

**L'immobile ha classe energetica "G",** per come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 10.09.2024.

Quanto in oggetto si appartiene alla parte eseguita per acquisto fattone giusta atto ai rogiti del dottor Ugo Barresi, allora notaio in Trapani, in data 12.10.2010, segnato al numero 62115 di Repertorio, registrato a Trapani il giorno 18.10.2010 al numero 3257 e trascritto a Trapani il giorno 18.10.2010 al numero 16578 del registro particolare.

**Prezzo base Euro 28.000 (Euro ventottomila).**

**Rilancio minimo Euro 1.000,00 (Euro mille).**

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 **€ 21.000,00 (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 e rappresentato 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 e dallo stato dei luoghi.

#### **MENZIONI URBANISTICHE E CATASTALI**

Dagli atti della perizia dell'Esperto Stimatore, Arch. Angela Ruggirello, cui si rinvia integralmente, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato in oggetto è identificata nel P.R.G. del Comune di Trapani come Z.T.O. (zona territoriale omogenea) B4, ovvero zona di tessuto urbano esistente e di completamento nelle frazioni.

Sotto il profilo urbanistico, per come indicato nell'elaborato peritale, l'immobile in oggetto è stato realizzato in due distinti momenti:

- i tre vani prospicienti la strada e i vani più accessori adiacenti sono stati realizzati nell'anno 1959, e dunque in epoca anteriore al primo settembre millenovecentosessantasette;
- la restante porzione retrostante del fabbricato, composta dal vano deposito attrezzi da giardinaggio (locale di sgombero) e deposito derrate (cucina) è stata invece realizzata nell'anno 1974.

Con riferimento a quanto in oggetto risulta essere stata rilasciata dal Comune di Trapani la relativa Concessione

Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85, numero 518-4 C.R.E. in data 23 gennaio 2007.

Per l'immobile sopra descritto non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.

Per come evidenziato dall'Esperto Stimatore, Arch. Angela Ruggirello, nella propria perizia, l'attuale stato dei luoghi risulta tuttavia difforme rispetto alla planimetria di progetto relativa alla Concessione Edilizia in Sanatoria sopra richiamata ed alla planimetria catastale presentata e protocollata in data 03.02.1989.

L'immobile originario, per il quale venne rilasciata la detta Concessione Edilizia in Sanatoria, è stato infatti successivamente suddiviso in due appartamenti di più ridotte dimensioni, uno con fronte strada che si sviluppa verso l'interno, e l'altro che si sviluppa tra la corte ed il giardino retrostante. Per poter realizzare ciò è stata modificata la distribuzione interna degli spazi e la destinazione d'uso dell'ingresso - disimpegno indicato nella tavola di progetto approvato, destinandolo a bagno e riposto dell'appartamento ricavato nella porzione retrostante del fabbricato. La porta di accesso al detto ingresso disimpegno è stata modificata in finestra. Sui luoghi inoltre non è stato rinvenuto il Wc adiacente il locale di sgombero, rappresentato nella tavola di progetto della concessione edilizia in sanatoria; nel vano sgombero retrostante è stato realizzato un tramezzo parallelo alla parete esterna in cui è stato ricavato un ripostiglio largo 90 cm. Sul retro del vano deposito derrate (cucina) è stato inoltre ricavato un piccolo cortile delimitato da un muro alto circa 2,00 mt. Si fa presente che il vano destinato a deposito attrezzi da giardinaggio sin dalla sua realizzazione ha sempre avuto un accesso indipendente e non è comunicante con il resto dell'immobile. Alla data odierna non risulta presentata presso l'ufficio tecnico del Comune di Trapani alcuna istanza per regolarizzare le difformità evidenziate. La tettoia realizzata su una porzione della corte posta in sul lato sud, risulta non autorizzata. La tettoia si presenta in condizioni precarie: la struttura in più punti è corrosa, il rivestimento è ammalorato e i materiali utilizzati non sono idonei.

Per come indicato in perizia, le suddette modifiche interne, il frazionamento del fabbricato in due unità immobiliari e la messa in pristino della tettoia sono regolarizzabili sotto il profilo urbanistico ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 previa presentazione di pratica edilizia del tipo SCIA in sanatoria. Il rilascio del permesso in sanatoria, in tale caso, è subordinato al pagamento di sanzioni, oneri concessori, diritti di istruttoria e di segreteria, bolli e dell'onorario del professionista ad incaricarsi. Andrà inoltre allegato alla pratica in sanatoria un computo metrico di tutti gli interventi realizzati in difformità, ovvero dei costi di demolizione e smaltimento di materiale inquinante.

I costi di regolarizzazione urbanistico edilizia e di messa in pristino, per come indicato in perizia, ammontano a circa Euro 8.500 (Euro ottomilacinquecento).

Per la regolarizzazione delle difformità catastali, invece, occorrerà aggiornare il Catasto Fabbricati, mediante presentazione di una pratica DOCFA e un FRAZIONAMENTO con nuova planimetria.

Si evidenzia, inoltre, che nello stralcio della mappa catastale la particella identificante quanto in oggetto non corrisponde né alla sagoma né alla posizione del fabbricato; sarà dunque necessario aggiornare anche il Catasto Terreni, presentando un pratica PREGEO, con l'inserimento in mappa dell'immobile corretto.

I costi di regolarizzazione catastale (DOCFA-FRAZIONAMENTO e PREGEO), per come indicato in perizia, ammontano a circa Euro 2.500 (Euro duemilacinquecento).

In ogni caso 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.

Per l'immobile in oggetto, fatto salvo lo stato di occupazione meglio sopra evidenziato, non sussistono vincoli e spese condominiali e non risultano deliberate spese straordinarie.

#### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490, comma primo, cpc, sui portali www.astegiudiziarie.it e www.immobiliare.it, nonché in estratto sul quotidiano Il Giornale di Sicilia, nell'apposito spazio riservato al Tribunale di Trapani. Dette forme di pubblicità verranno eseguite nei termini e con le modalità di legge.

#### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Tutte le operazioni che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal professionista delegato, sottoscritto Avv. Antonio Pace, presso lo studio meglio sopra indicato, sito in Trapani, nella Piazza G. Ciaccio Montalto 11.

##### **Modalità di vendita e partecipazione.**

La modalità stabilita per la presentazione delle offerte e lo svolgimento dell'asta è quella telematica sincrona mista ed il gestore della vendita telematica è stato individuato nella società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., con il portale www.astetelematiche.it, mentre il referente della procedura è il delegato alla vendita Avv. Antonio Pace dinanzi al quale, presso lo studio legale Associato Avvocati Giovanni Bellet e Francesco Di Vita, sito in Trapani nella Piazza Ciaccio Montalto n. 11, si svolgeranno tutte le operazioni che a norma dell'art. 571 e ss c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere.

Le offerte dovranno essere redatte, trasmesse e depositate conformemente a quanto stabilito dal D.M. 26/2/2015 n. 32 artt. 12 e segg., secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

##### **Modalità di presentazione dell'offerta con modalità telematica.**

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@giustiziacerit.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale http://portalevenditepubbliche.giustizia.it

##### **a) Registrazione al portale per la vendita telematica, predisposizione 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.

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 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 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 - 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, infine, il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà, ai sensi del co. 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;

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

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 pari al 10% del prezzo offerto, con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Solo in caso di malfunzionamento del dominio giustizia senza comunicazione ex art. 15 dm 32/15 le offerte verranno effettuate, in alternativa alle modalità analogiche, anche nei modi previsti dal citato art. 15. Tuttavia l'invio dell'offerta dovrà essere effettuato anche mediante mail all'indirizzo della cancelleria:

[esecuzioni.immobiliari.tribunale.trapani@giustiziacert.it](mailto:esecuzioni.immobiliari.tribunale.trapani@giustiziacert.it)

#### **b) 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 intestato a "Tribunale di Trapani Proc. Esec. 69/2023 R.G.E." avente IBAN: **IT94B0894616401000000758633.**

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

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

In particolare, qualora nel giorno 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.

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

- la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se cittadinanza diversa da quella italiana o di un paese UE;
- dichiarazione riguardante lo stato civile (libero o coniugato); qualora l'offerente fosse coniugato ed in regime di comunione legale, dichiarazione contenente i dati anagrafici ed il codice fiscale del coniuge;
- se persona giuridica la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del Legale rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un atto equipollente;

#### **Modalità di presentazione delle offerte con modalità analogica**

Le offerte di acquisto analogiche, in bollo, dovranno essere presentate al professionista delegato, Avv. Antonio Pace, in busta chiusa, che non deve presentare alcun segno e/o scritta di riconoscimento. La presentazione ed il deposito delle offerte dovrà avvenire, **previo appuntamento telefonico**, presso lo Studio Legale Associato Avvocati Giovanni Bellet e Francesco Di Vita, sito in Trapani, nella Piazza Ciaccio Montalto n. 11, **entro le ore 13:00 del giorno precedente la data fissata per l'udienza di vendita, a pena di esclusione.**

Sulla busta sarà annotato, a cura del delegato alle vendite, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, nonché il nome del professionista delegato stesso.

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00 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 ed 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 procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.;
- i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita e l'indicazione del prezzo offerto;
- il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, che non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- 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.

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 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, nonché l'assegno circolare intestato a **"Tribunale di Trapani Proc. Esec. 69/2023 R.G.E." per un importo pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione.**

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

#### **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 lo studio sopra indicato ed 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 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.

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 rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo 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 deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

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

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

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

I dati contenuti nelle offerte o nelle domande formate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. 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, 2° comma, cpc, il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

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

Ove l'offerente abbia omesso 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.

### **Pagamento del saldo prezzo**

In caso di vendita l'aggiudicatario, a pena di decadenza, dovrà versare, con le stesse modalità di cui sopra, nel termine perentorio - dunque non prorogabile - di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, l'intero prezzo, dedotta la cauzione già prestata con le seguenti modalità alternative:

- 1) con assegno circolare intestato alla procedura;
- 2) con bonifico bancario sul conto corrente già sopra indicato (con la precisazione 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..

**L'aggiudicatario dovrà versare, inoltre, sempre a pena di decadenza e con le medesime modalità di cui sopra, le somme necessarie per il pagamento di quanto dovuto per gli oneri e gli adempimenti conseguenti all'emissione del decreto di trasferimento, somme che verranno determinate dal professionista delegato in sede di verbale di aggiudicazione salvo conguaglio.**

In caso di inadempimento agli obblighi di pagamento sopra descritti, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

Si rende noto, infine, che ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c., nel 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, dovrà fornire al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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 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, onere 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, inconoscibili 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 iscrizioni, trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate 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.

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

Maggiori informazioni presso la Cancelleria, oppure contattando il Custode Giudiziario, Avv. Antonio Pace al seguente recapito telefonico 3274273491.

Trapani, lì 22.07.2025

**Il Professionista Delegato**

**Avv. Antonio Pace**

PACE ANTONIO

2025.07.22 13:19:13

Avv. Antonio Pace

CH-PACE ANTONIO  
C-IT  
0-FORMIDEESSI AVVOCATI BT TRAPANI  
32-427-3491-8002392615

RSA2048 bits