

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRAPANI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 96/2024 R.G.E.

G.E. DOTT.SSA ALESSANDRA MICARI

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. INGRID RENDA

TEL. 3928586861 MAIL ingridrenda@avvocatorenda.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

1° ESPERIMENTO

L'Avv. Ingrid Renda, del Foro di Trapani, con studio in Trapani, in via XXX Gennaio n. 23, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trapani, nella procedura esecutiva suindicata, con ordinanza del 22.12.2025

AVVISA CHE

tramite il portale www.spazioaste.it del Gestore Astelegale.net S.p.A., il giorno 15/04/2026, alle ore 10:30, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO

Piena proprietà, per la quota di 1/1, di un fabbricato per civile abitazione su tre elevazioni, di cui due fuori terra, tra loro comunicanti tramite scala interna, di superficie convenzionale complessiva di circa 236,37 mq, ubicato nel Comune di Custonaci, in via del Pacecoto, traversa n. 25 n. 3, facente parte del più ampio complesso residenziale denominato "Verde Mare".

A tale unità immobiliare si accede per il tramite di portone di ingresso al piano terreno e tramite rampa di accesso al piano interrato. L'unità immobiliare è composta di piano seminterrato di superficie utile prossima a 60 mq, originariamente adibita a locale di sgombero, ma di fatto costituita da un locale di sgombero, una lavanderia, un bagnetto e un riposto. Il piano terra, di superficie utile di 60 mq circa, è costituito da un unico vano ingresso-soggiorno-cucina, vano tecnico caldaia, bagno, riposto e veranda in parte coperta sul lato posteriore. Il piano primo, di superficie utile di circa 60 mq, è costituito da tre camere da letto, un bagno, un riposto sottoscala e un soppalco, oltre tre balconi.

L'immobile, che risulta **occupato**, confina a nord con strada di accesso comune, ad ovest con unità immobiliare distinta al NCEU del comune di Custonaci al Foglio 61 particella 376, sub 4, ad est con le unità immobiliari distinte al NCEU al foglio 61, particella 376, subb. 1 e 2, a sud con proprietà di terzi.

Identificato al NCEU del Comune di Custonaci al foglio 61, particella 376, sub. 3, Via Del Pacecoto SNC, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 11, vani 8, superficie catastale totale: 238 mq, totale escluse aree scoperte: 211 mq, rendita catastale: 495,80 euro.

Detto immobile risulta rientrare, come da Attestazione di Prestazione Energetica agli atti del procedimento, nella classe energetica "E".

Prezzo base d'asta: Euro 238.000,00 (euro duecentotrentottomila/00)

Offerta minima: Euro 178.500,00 (euro centosettantottomilacinquecento/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00)**

L'offerta minima per la partecipazione all'asta non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base d'asta e quindi non inferiore a € 178.500,00 (euro centosettantottomilacinquecento/00) e, in caso di più offerenti, il rilancio minimo e quelli successivi non potranno essere inferiori a € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00), per come già sopra indicato.

MENZIONI CATASTALI -URBANISTICHE- EDILIZIE

Secondo quanto evidenziato nell'elaborato peritale redatto dal nominato CTU Ing. Daniele Di Trapani, a cui si rimanda, sussiste una difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, consistente in una diversa distribuzione interna dei vani, per la cui regolarizzazione è necessario un aggiornamento della planimetria catastale, con oneri tecnici stimabili in circa € 400,00.

L'unità immobiliare ricade nella sottozona omogenea "B2 - Aree residenziali interessate da piani esecutivi attuati o in corso di attuazione.

Il fabbricato, facente parte del complesso edilizio "Verde Mare", è stato realizzato in forza della concessione edilizia n° 26/2002 del 07/08/2002, rilasciata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sui lotti del complesso residenziale "Verde Mare", e della concessione edilizia n° 34/2003 del 30/05/2003, entrambe rilasciate dal Responsabile dei servizi tecnici del Comune di Custonaci.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al giorno 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In sede di sopralluogo, l'esperto nominato per la stima ha riscontrato che non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla suddetta concessione edilizia n. 34/2003. In particolare, il CTU ha rilevato le seguenti difformità:

1) relativamente al piano cantinato, una diversa distribuzione interna dei vani, con la realizzazione non autorizzata di tramezzi e con la creazione di una lavanderia, di un locale wc e di un vano ripostiglio, in luogo dell'unico vano previsto indicato in progetto come "locale di sgombero";

2) al piano terreno, una diversa distribuzione interna con la fusione non autorizzata di vani mediante abbattimento di tramezzi, con conseguente realizzazione di un unico vano soggiorno-cucina, con l'apertura di una nuova porta in tramezzo e con la realizzazione di nuovi tramezzi al fine di realizzare un vano ripostiglio, un vano wc e un piccolo disimpegno;

3) al piano primo, la realizzazione di una soletta non autorizzata in cemento armato, con la creazione di un soppalco calpestabile, accessibile tramite scala in muratura, non presente in progetto. Inoltre, è stato arretrato un tramezzo in corrispondenza del bagno in modo da ricavare un box doccia all'interno del suddetto bagno;

4) sul retro dell'edificio, la presenza di una tettoia in legno abusiva che, essendo priva di tegole, potrebbe, secondo l'esperto, verosimilmente considerarsi "leggera" quindi non rilevante da un punto di vista sismico, previa opportuna verifica. La compatibilità paesaggistica della tettoia, secondo il perito, va verificata previa interlocuzione con la competente Soprintendenza BB.CC.AA.

Per la regolarizzazione degli abusi sopra elencati, come riportato in perizia, sarà necessaria la presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria all'Ufficio Tecnico Comunale, con un costo stimato in circa € 3.000,00, per oneri tecnici e amministrativi, e, inoltre, si dovrà procedere alla regolarizzazione dal punto di vista strutturale, mediante verifica strutturale del fabbricato e il deposito presso il Genio Civile, per cui l'esperto ha stimato un ulteriore costo di € 5.000,00, per oneri tecnici e amministrativi.

Inoltre, come rilevato dal perito, con comunicazione del 18-12-2002 la competente Soprintendenza BB.CC.AA. ha vietato espressamente la realizzazione di rampe di accesso al piano cantinato relativamente alla tipologia edilizia "A" (cui afferisce l'immobile oggetto del procedimento), e che la comunicazione con il piano terra avvenisse a mezzo di scala interna. Conseguentemente, come riferito dal perito, la possibile sanabilità di tale abuso andrà verificata previa interlocuzione con l'Ente competente (Soprintendenza BB.CC.AA.). In ogni caso, visto il parere negativo espresso dalla Soprintendenza, il CTU ha valutato il valore del bene detraendo dallo stesso i costi di massima necessari per la messa in pristino (circa € 18.000,00), ottemperando così alla prescrizione della Soprintendenza ai BB.CC.AA. in merito alla realizzazione della suddetta rampa.

Infine, dall'analisi della documentazione disponibile presso il competente Ufficio Tecnico Comunale, l'esperto ha appurato che sembrerebbe non perfezionato il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione (con annessa mora), in origine in capo al lottizzante, ormai fallito. Ha, conseguentemente, stimato un costo di massima di € 1.250,00 come quota parte di tali oneri e costi in capo all'unità immobiliare in oggetto.

Si rappresenta che l'immobile oggetto del presente avviso è stato conferito in un fondo patrimoniale, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trapani il 02/03/2012 al n. 4023 del reg. part. e annotato a margine dell'atto di matrimonio successivamente all'iscrizione di ipoteca sul suddetto bene da parte del creditore fondiario. Conseguentemente, sebbene il Giudice

dell'esecuzione non possa ordinare, nel decreto di trasferimento, la cancellazione della trascrizione del fondo patrimoniale gravante sull'immobile di cui trattasi, il fondo patrimoniale non è opponibile alla procedura esecutiva.

Rinvio all'elaborato peritale: l'immobile è meglio descritto nella perizia di stima a firma dell'esperto stimatore, che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione del bene, la sua consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di esso gravanti. La suddetta perizia è reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it, www.astalegale.net, www.venditegiudiziarieitalia.it.

D E T E R M I N A

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società Astalegale.net S.p.A. con il portale www.spazioaste.it. Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato, Avv. Ingrid Renda. Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità telematica asincrona.
- 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.
- 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 dovranno essere depositate in via telematica entro le 23:59 del giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame** mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>. L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita;
- 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 579 c.p.c. Le offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio

“Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”;

- 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;
- 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.

Le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a centoventi giorni saranno ritenute inefficaci.

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.immobiliati.tribunale.trapani@giustiziacert.it.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta telematica di acquisto, che è irrevocabile, deve contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, a pena di inammissibilità, i dati seguenti, con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati anagrafici completi del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario della misura dell'amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) 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;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Trapani;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine NON soggetto a sospensione nel periodo feriale), pena l'inefficacia dell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura; 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 nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN

(o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

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

3. 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:

- copia contabile di pagamento attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- copia del documento di identità dell'offerente. Qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione.
- dichiarazione riguardante lo stato civile (libero o coniugato): qualora l'offerente fosse coniugato ed in regime di comunione legale, si dovranno indicare, inoltre, i dati anagrafici e il codice fiscale del coniuge e si dovrà allegare copia del documento di identità di quest'ultimo. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, si dovrà allegare 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;
- espressa dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima, ivi compresi gli allegati, dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta.

4. MODALITÀ 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, di importo pari, almeno, al **10% del prezzo offerto**.

Il versamento della cauzione dovrà effettuarsi esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita telematica della procedura, intestato a Astalegale.net S.p.A., acceso presso la Banca Sella S.p.A., IBAN IT75A0326822300052136399670, con causale "Procedura n. 96/2024 RGE Trib. di Trapani- cauzione".

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro le 23.59** del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà in ogni caso a carico dell'offerente. Nella domanda deve essere indicato il numero di CRO del bonifico e la copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

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

5. IRREVOCABILITÀ DELL'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.

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, nel giorno e nell'ora sopra indicati. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il gestore, entro trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, invierà agli offerenti, 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. Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi entro il termine sopra indicato mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

Qualora sia stata presentata un'unica offerta pari o superiore all'offerta minima, la stessa sarà accolta anche qualora l'offerente non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

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 quando 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 per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, immediatamente dopo la deliberazione sulle offerte, si procederà a gara telematica asincrona tra gli offerenti sull'offerta più alta, **che avrà durata sino alle ore 17:00 del giorno successivo.**

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; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti, la gara sarà automaticamente prorogata per ulteriori dieci minuti, e così via.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine. Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (in ordine di priorità: maggior prezzo offerto; maggiore cauzione prestata; minore dilazione per il saldo prezzo; priorità temporale di deposito dell'offerta), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione. 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.

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

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita dal gestore telematico mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata versata.

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

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO, PER IL FONDO SPESE E PER LA DICHIARAZIONE EX ART. 585 CPC. DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. 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 (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale) dalla data di aggiudicazione definitiva, mediante bonifico bancario sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva intestato a **“TRIBUNALE DI TRAPANI PROC. n. 96/2024 R.G.E.”** acceso presso la banca Credito

Emiliano-Credem, filiale di Trapani di via Nicolò Riccio n. 8, IBAN: IT31G0303216400010001169451, BIC BACRIT22TPX. Ai fini della verifica della tempestività del

versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico. In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, solo se inferiore a 120 giorni.

2. Entro il medesimo termine, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (c.d. dichiarazione antiriciclaggio).

3. Anche qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, nel termine sopra previsto, al professionista delegato, con versamento sul conto intestato alla procedura;

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

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

5. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento di un fondo spese pari **al 15% del prezzo di aggiudicazione (10 % nel caso di richiesta di agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, con un minimo, in ogni caso, di euro 3.000,00)**, destinato al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

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

Il versamento di una somma insufficiente a coprire il fondo spese e saldo prezzo comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

6. Si precisa che se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'art. 585 c.p.c. verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario con perdita della cauzione a titolo di multa e applicazione della disposizione di cui all'art. 177 disp. att. 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.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

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

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo 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 i 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.

PUBBLICITA'

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita, della perizia, delle planimetrie e di congrua documentazione fotografica sarà pubblicato, a cura del professionista delegato, sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490, comma I, c.p.c., nonché sui siti www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it, www.astalegale.net e www.venditegiudiziarieitalia.it, a cura delle società titolari dei rispettivi portali che avranno cura di attivare il servizio di vetrina permanente degli immobili in vendita, e inoltre, a cura del Gestore della vendita, sui seguenti siti commerciali, www.idelaista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it.

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

RENDE NOTO

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali

pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, comunque inerenti e risultanti dai legali titoli di provenienza. La vendita è a corpo e non a misura, come risulta nell'elaborato peritale in atto, cui si rinvia. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

a) che 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;

b) che 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;

c) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

d) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo;

e) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

f) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario;

e) che, per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica presso lo studio dell'avvocato delegato, negli orari di ufficio, ovvero ai seguenti recapiti telefonici 0923-27212 e 3928586861, e-mail ingridrenda@avvocatorenda.it, pec: ingrid.renda@avvocatitrapani.legalmail.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Trapani, lì 30/01/2026

Il Professionista Delegato