

TRIBUNALE CIVILE DI TRAPANI

PROCEDURA N. 1000/2024 R.G.V.G.

L'Avv. Valeria Maria Raineri con studio in Trapani nella via Della Ginestra n. 11, mail: avv.raineri@gmail.com - pec: valeria.raineri@avvocatitrapani.legalmail.it, cell. 339.4846347, nella qualità di professionista delegato alla vendita nominata nell'ambito del giudizio di divisione n. 1000/2024 RG, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice del Tribunale di Trapani,

A V V I S A

che il giorno **07 NOVEMBRE 2025 ORE 17:00** presso i locali siti in Trapani nella via Della Ginestra n.11 si procederà alla **VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA**, senza incanto, con gara in caso di più offerenti, dei seguenti beni immobili:

LOTTO N. 1

Immobile sito in Valderice nella via Vespri n. 470, identificato al catasto al foglio 26 (ex 171), p.lla 231 sub. 1 e sub 4. Fabbricato di vetusta costruzione, ante 1942, a due elevazioni fuori terra, sito in Valderice nella via Vespri n 470, di cui al piano terra è presente una abitazione composta da due vani, cucina e bagno, identificati al N.C.E.U. di Valderice al foglio 26 p.lla 231 sub.1 – Cat. A/4, Cl. 7, Consistenza 3,5 vani. Mentre al piano primo è presente una abitazione costituita da quattro vani, cucina e bagno con una striscia di terreno retrostante di circa 174 mq. iscritta al N.C.E.U. di Valderice al foglio 26 p.lla 231 sub.4 – Cat. A/3, Cl. 2, Consistenza 4,50 vani.

CONFINI: Il tutto è confinante a nord con la via Vespri, ad est con l'Androne comune e con proprietà di terzi, a sud con proprietà di *****o suoi aventi causa e ad Ovest con aventi causa di ****.

STATO DI OCCUPAZIONE: in possesso dei proprietari

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA: Da una ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Valderice, non sono presenti titoli autorizzativi e/o concessori, né tanto meno elaborati progettuali che hanno interessato l'appartamento di piano terra, salvo procedimenti di cui il sottoscritto non è a conoscenza e comunque non presenti e non citati nel fascicolo.

Non essendo presente alcun elaborato progettuale depositato al Comune, ed essendo un immobile di antichissima realizzazione (ante 1942), per verificare la legittimità urbanistica è necessario riferirsi alla planimetria catastale di impianto, che come abbiamo precedente verificato è del 31/12/1939. Rispetto a tale planimetria, la cui rappresentazione grafica non è accuratissima, l'unica sostanziale differenza sembrerebbe il bagnetto di limitate dimensioni, di circa mq. 3,40 con altezza utile interna di 2,02 m., posto in diretta prosecuzione della cucina. Laddove questo ampliamento sia stato realizzato in epoca remota (ante 1942), l'immobile, salvo una legittimazione formale dell'esistente, può ritenersi regolare sulla base della normativa urbanistica edilizia.

Da una ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Valderice, è stata riscontrata una Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Valderice in data 30 giugno 1994, ed intestata a ****, per lavori di sostituzione del solaio di copertura del fabbricato sito in Valderice nella via Vespri e tinto al catasto al foglio n.26 p.lla 231 sub. 1 – 4. Dall'analisi delle tavole progettuali presentate al comune, si riscontra la presenza di soli due dei tre vani non indicati nella planimetria catastale. L'ultimo vano, facente parte della cucina, avente dimensioni interne di m 3,29 x m 2,72 per un'altezza di 2,87 m., non risulta presente nelle planimetrie presenti al Comune, inoltre per collegare il vano cucina con questo nuovo vano è stato realizzato un ampio varco nella muratura portante, ove in progetto era rappresentata solo una semplice porta. Per quanto riscontrato ed in precedenza descritto è possibile affermare l'irregolarità urbanistica dell'unità abitativa, dal momento che l'ampliamento è stato realizzato in assenza di permesso di costruire oltre che di autorizzazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile. Le violazioni degli artt.31, 93, 94, 94- bis e 95 del DPR 380/2001, comportano così come previsto dagli artt.44 e 96 del medesimo Decreto 380/2001 l'immediata segnalazione agli organi competenti e l'applicazione del codice penale come previsto dall'art.13 della legge 1086 del 1971.

E' stata riscontrata una situazione dei luoghi diversa sia rispetto al catastale del 1940, sia con quanto rappresentato nello stato dei luoghi delle tavole progettuali presenti al Comune di cui al provvedimento autorizzativo del 1994. Dal paragone tra la planimetria dell'immobile presente al Comune e lo stato dei luoghi le differenze riscontrate sono:

L'ampliamento di un vano delle dimensioni 3,80 m. x 3,30

m. per un'altezza all'estradosso di 3,20 m., circa 40 mc., sul lato sud dell'immobile in diretta prosecuzione del vano cucina.

Realizzazione di un ampio varco nella parete portante al posto della semplice del vano porta, sulla parete che mette in comunicazione questo nuovo vano con l'esistente cucina.

La realizzazione di un piccolo riposto con accesso dal corridoio che porta in cucina, sottraendo la superficie al bagno;

La presenza di un varco tra le due stanze prospicienti la via Vespri, non indicato nella planimetria presente al Comune, ma presente invece nelle planimetria catastale del 1940;

La trasformazione della portafinestra del vano letto a semplice finestra e l'eliminazione del balcone alla romana.

do quanto stabilito dall'art.31 DPR 380/2001, sono interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, che sarebbe necessario demolire con il ripristino dei luoghi, tuttavia in questo caso è plausibile una legittimazione attraverso l'applicazione dell'art.36 del DPR 380/2001, a mente del quale "... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario

dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda".

Allo stato odierno il Comune di Valderice è regolamentato da un P.R.G. con correzioni discendenti dal Decreto di approvazione del P.R.G. N°1219 del 22.12.05 pubblicato sulla G.U.R.S. n°11 del 03.03.06, ed aggiornato ad ottobre 2010, in cui il suddetto immobile ricade in zona territoriale omogenea B1 – Aree Urbane con indice di densità fondiaria di 3,50 mc./mq. Precedentemente all'entrata in vigore del P.R.G. a Valderice vigeva un vecchio Programma di Fabbricazione, in cui quest'area ricadeva sempre in zona B, ma con un indice di densità fondiaria pari a 5,00 mc./mq.

Quindi, sia che l'abuso è stato realizzato in vigenza di P.R.G., sia che è stato realizzato con il vecchio Programma di Fabbricazione, in entrambi i casi ricadeva su un lotto edificabile, per la verifica della conformità considereremo l'indice più basso e quindi quello pari a 3,50 mc/mq.

Essendo l'intero lotto di dimensioni pari a circa 270 mq., l'edificabilità massima consentita sarà pari a $270 \text{ mq} \times 3,50 \text{ mc/mq} = 945 \text{ mc.}$, di contro da una verifica del volume del fabbricato esistente, comprensivo anche del vano abusivo è di circa 835 mc., per cui il lotto ha la cubatura necessaria per una regolarizzazione.

Verificata la sanabilità amministrativa, attraverso l'attivazione di una richiesta di un Permesso a Costruire in Sanatoria (art.36 DPR 380/2001) ed il pagamento di una sanzione a titolo di oblazione, tuttavia, di contro essendo state realizzate delle opere in mancanza di autorizzazione rilasciata dal Genio Civile, si mantiene l'illecito penale. La violazione degli artt. 93, 94, 94-bis e 95 del DPR 380/2001, comportano così come previsto dall'art.96 del medesimo Decreto 380/2001 l'immediata segnalazione agli organi competenti e l'applicazione del codice penale come previsto dall'art.13 della legge 1086 del 1971.

Inoltre, durante le operazioni peritali sono state riscontrate anche alcune tettoie lignee ricoperte con coibentato e/o plexiglass ed un piccolo locale legnaia, posto nell'angolo sud- ovest del lotto retrostante, avente dimensioni di m.4,60 x m.1,90 ed altezza 1,35 m. con copertura in lastre di eternit

Inoltre, durante le operazioni peritali sono state riscontrate anche alcune tettoie lignee ricoperte con coibentato e/o plexiglass ed un piccolo locale legnaia, posto nell'angolo sud- ovest del lotto retrostante, avente dimensioni di m.4,60 x m.1,90 ed altezza 1,35 m. con copertura in lastre di eternit.

Per quanto riscontrato ed in precedenza descritto è possibile affermare l'irregolarità urbanistica dell'unità abitativa di primo piano, che comunque, si ritiene, possa essere sanabile attraverso l'attivazione della procedura di cui all'art.36 del DPR 380/2001.

CONFORMITA' CATASTALE: L'appartamento di piano primo, identificato dal subalterno 4, ha depositato all'Ufficio Provinciale di Trapani – Servizi Catastali una planimetria datata 30/04/1940. Tale planimetria ricomprende oltre all'appartamento di primo piano anche ulteriori tre vani posti al piano terra, dislocati lungo il lato est del fabbricato. In sede di sopralluogo non è stato possibile visionare tali vani, in quanto di proprietà di eredi ****. Effettivamente dall'analisi dell'atto di vendita del 12/08/1982 ai rogiti del notaio dott. G. Di Vita, e presente agli atti di causa, nel paragrafo dove vengono descritti gli ambienti ed i confini, sembrerebbero non essere ricompresi tra quelli acquistati a suo tempo.

Inoltre, sempre nella medesima planimetria catastale del 30/04/1940, non sono rappresentati altri tre vani, posti al piano primo in continuità con la parte sud del fabbricato.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE : A.P.E. categoria "F"

IMPIANTI: Gli impianti idrico ed elettrico dell'appartamento al Piano Terra e al Primo Piano, identificato al F.26 p.la 231 sub.1 e sub 4, sono solo in parte funzionanti non sono a norma di legge, gli infissi esterni sono in legno con scuri e nell'appartamento manca ogni tipo di riscaldamento od eventuale predisposizione.

REGIME IVA: La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per maggiori informazioni si rinvia alla perizia e successiva integrazione

Prezzo base d'asta: € 87.119,00

Rilancio minimo: € 1.000,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta così come disposto dal novellato art. 571 c.p.c.: euro 65.339,29 (pari al 75% del suindicato prezzo base d'asta).

LOTTO N. 2

Immobile sito nella via Cavaliere Valderice, identificato al N.C.E.U. al foglio 18 p.la 416. Trattasi di fabbricato di muratura con solai latero-cementizi, ad un'unica elevazione fuori terra, sito in Valderice nella via Cavaliere, ed identificato al N.C.E.U. di Valderice al foglio 18 p.la 416 – Cat. A/3, Cl. 7, Consistenza 7,5 vani.

STATO DI OCCUPAZIONE: in possesso dei proprietari

CONFINI: Il tutto è confinante a nord con la via Cavaliere, a sud e ad est con proprietà di **** o suoi aventi causa, e ad Ovest con via Molise.

NORMATIVA URBANISTICA: Da una ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Valderice, non sono presenti titoli autorizzativi e/o concessori, né tanto meno richieste di sanatoria, e/o elaborati progettuali del suddetto immobile. **L'immobile è stato realizzato senza alcun progetto, pertanto, la situazione urbanistica dell'immobile che è totalmente abusiva e non sanabile.** Per tale motivo per come stabilito dall'art.31 è necessario che il proprietario provveda alla demolizione dell'immobile abusivo,

L'immobile ricade in zona territoriale omogenea "E" agricola, su un appezzamento di appena 330 mq., e quindi, non avente la potenzialità edificatoria necessaria per una sua regolarizzazione.

A seguito della rimessa in pristino di tale lotto di terreno, per determinare il più probabile prezzo di mercato di detto terreno, che ricordiamo ricadere in zona agricola E,

CONFORMITA' CATASTALE: L'appartamento identificato al N.C.E.U. Valderice al foglio 18 p.la 416, ha depositata all'Ufficio Provinciale di Trapani – Servizi Catastali una planimetria datata 19/05/1998.

Rispetto allo stato dei luoghi la planimetria differisce solamente nella posizione del tramezzo che divide la cucina dal disimpegno per l'accesso al bagno ed alla camera da letto.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: A.P.E. categoria "F"

REGIME IVA: La vendita del bene non è soggetta IVA

Per maggiori informazioni si rinvia alla perizia e successiva integrazione

Prezzo base d'asta: € 20.024,00

Rilancio minimo: € 1.000.00

Offerta minima per la partecipazione all'asta così come disposto dal novellato art. 571 c.p.c.: euro 15.018,00 (pari al 75% del suindicato prezzo base d'asta).

LOTTO 3:

Terreno sito in Valderice nella via Rizzuto, identificato al N.C.T. al foglio 19 p.lle 18 e 47, con estensione di circa 6280 mq, al momento del sopralluogo coltivato ad uliveto.

CONFINI: I suddetti terreni confinano a nord con terreno degli stessi convenuti, ad est con proprietà ***** o loro aventi causa, a sud con proprietà ***** o suoi aventi causa e ad ovest con la via Rizzuto.

NORMATIVA URBANISTICA: Urbanisticamente, nel vigente Piano Regolatore Generale, il terreno ricade in Zona Territoriale Omogenea "E"– terreni destinati ad uso agricolo, inoltre le intere particelle sono gravate da un vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923.

VINCOLI: il terreno è gravato da vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923.

Per maggiori informazioni si rinvia alla perizia e successiva integrazione

Prezzo base d'asta: € 15.869,00

Rilancio minimo: € 1.000.00

Offerta minima per la partecipazione all'asta così come disposto dal novellato art. 571 c.p.c.: euro 11.901,75 (pari al 75% del suindicato prezzo base d'asta).

LOTTO 4:

Terreno sito in Valderice nella via Rizzuto, Identificato al N.C.T. al foglio 19 p.la 46, con ha una estensione di circa 4186 mq. ed allo sto odierno è coltivato ad uliveto.

CONFINI: I suddetti terreni confinano a sud con terreno degli stessi convenuti, ad est con proprietà ***** o suoi aventi causa, a nord con proprietà *****o suoi aventi causa e ad ovest con la via Rizzuto

NORMATIVA URBANISTINICA: Urbanisticamente, nel vigente Piano Regolatore Generale, il terreno ricade in Zona Territoriale Omogenea E – Terreni destinati ad uso agricolo, inoltre le intere particelle sono gravate da un vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923.

VINCOLI: il terreno è gravato da vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923.

REGIME IVA: La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per maggiori informazioni si rinvia alla perizia e successiva integrazione

Prezzo base d'asta: € 10.577,00

Rilancio minimo: € 1.000.00

Offerta minima per la partecipazione all'asta così come disposto dal novellato art. 571 c.p.c.: euro 7.932,75 (pari al 75% del suindicato prezzo base d'asta).

La vendita di quanto descritto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile in atto si trova, con ogni relativo diritto, ragione, accessorio, comunanza, pertinenza, servitù sia attiva che passiva, comunque inerente e risultante dai legali titoli, e come risulta descritto nell'elaborato peritale in atti, cui si rinvia e si fa integrale riferimento. In ogni caso, stante l'assenza di ulteriori notizie riguardanti la situazione urbanistica di detto immobile, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 c.5 del D.P.R. 380/01 ed all'art.40 c.6 della L.47/85.

La vendita avverrà nel rispetto di quanto previsto nell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché, in base al decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32.

Si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del bene immobile in vendita.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Tutte le operazioni che, a norma degli artt. 576 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dall'avvocato delegato presso il suo studio sito in Trapani nella via Della Ginestra n. 11.

Le offerte di acquisto telematiche e/o analogiche dovranno essere rispettivamente inviate e/o depositate dal presentatore dell'offerta, entro le ore 13.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta.

OFFERTA CON MODALITA' DI PARTECIPAZIONE TELEMATICA

Le offerte telematiche dovranno essere effettuate mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://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 <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.

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, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine sopra stabilito; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo minimo di vendita stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

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

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

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti richiesti per il singolo offerente.

L'offerta dovrà indicare l'indirizzo 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.

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.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto aperto dal delegato e indicato nell'avviso di vendita e appresso descritto.

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, **ovvero, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza telematica.**

L'offerta sarà inefficace se perverrà non seguendo le modalità indicate e/o oltre la tempistica prevista.

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.

L'offerta dovrà contenere il numero di CRO del bonifico effettuato ed il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intrattenuto intestato a **TRIBUNALE DI TRAPANI –PROCEDURA N. 1000/ 2024 RGVG** - presso Banca Don Rizzo- Cred. Coop. della Sicilia Occ. – filiale di Trapani Piazza XXI Aprile, alle seguenti coordinate :

IBAN: IT36I0894616401000000761442

BIC: ICRAITRRQAO

OFFERTE CON MODALITA' ANALOGICA

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato **entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita esclusi i giorni festivi.**

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 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 minorenni 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'istanza così formulata dovrà essere allegato un assegno circolare n.t. intestato a **"TRIBUNALE DI TRAPANI PROCEDURA N. 1000/2024 RGVG"** seguito dal numero e dall'anno della procedura, per un importo pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione.

Detta offerta dovrà essere depositata nei superiori termini in busta chiusa. Su detta busta, che non deve presentare alcun segno e/o scritto di riconoscimento, il professionista delegato provvederà ad indicare il nome di chi provvede al deposito, previa sua identificazione, e, la data della vendita.

L'offerta non è efficace: a) se perviene oltre il termine sopra stabilito; b) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta sopra indicato; c) se l'offerente non presta la cauzione nella misura e nel modo sopra indicati. L'offerta è irrevocabile salvo che: 1) venga ordinato l'incanto; 2) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

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, le generalità complete dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi personalmente o a mezzo di procuratore legale, munito di procura speciale notarile, all'udienza fissata per la vendita. Non è ammessa alcuna

altra forma di rappresentanza.. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; il suo regime patrimoniale ex L.151/75, se coniugato (in caso di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge); il suo codice fiscale; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta sopra indicato, a pena di esclusione; l'elezione di domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; la richiesta di eventuali agevolazioni fiscali.

Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

Se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

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 indicato nell'avviso di vendita, 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 saranno aperte al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione nel caso di offerta telematica entro i termini indicati,
- procederà 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 procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Coloro che avranno formulato offerta in modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che avranno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparando innanzi al delegato alla vendita nel giorno e nell'ora fissati in avviso di vendita.

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 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 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, salvo quanto previsto dall'art. 20 co. 3 D.M. 32/2015.

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° co., 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.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati e in ordine di priorità:

- maggior prezzo
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Al termine della vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e stilerà apposito verbale.

MODALITA' DI PAGAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario, a pena di decadenza, 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 – non prorogabile – di 120 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva con le modalità alternative:

- con assegno circolare intestato alla procedura: **"TRIBUNALE DI TRAPANI PROCEDURA N. 1000/2024 RG"**
- con bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita, ovvero, il versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intrattenuto intestato al **TRIBUNALE DI TRAPANI – PROCEDURA N. 1000/ 2024 RGVG** - presso Banca Don Rizzo- Cred. Coop. della Sicilia Occ. – filiale di Trapani Piazza XXI Aprile, alle seguenti coordinate :

IBAN: IT36I0894616401000000761442

BIC: ICRAITRRQA0

Si precisa che ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico. **L'aggiudicatario dovrà versare, inoltre, a pena di decadenza**, con le medesime modalità e i medesimi termini le somme necessarie per il pagamento di quanto dovuto per gli oneri fiscali (imposta di registro e iva), **le spese di vendita, le spese vive di trasferimento** (trascrizione, voltura, bolli, copie autentiche, diritti ed eventuali visure di aggiornamento), gli adempimenti conseguenti all'emissione del decreto di trasferimento, il compenso del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. per l'opera da questi svolta a favore dell'aggiudicatario, **nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio**.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16.07.1905, n. 646 ovvero il DPR 21.01.1976 n. 7, ovvero dell'art. 38 del D.lgs 10.09.1993 n. 385 (creditore fondiario), l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del saldo prezzo e delle spese di procedura al professionista delegato e con le modalità sopra descritte.

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, secondo quanto risulta dall'elaborato peritale cui si intende fatto integrale riferimento in questa sede.

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 gravanti sull'immobile staggito. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e 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.

Il presente avviso sarà pubblicato in estratto sul quotidiano Giornale di Sicilia sull'apposito spazio riservato al Tribunale di Trapani, sui siti internet Astegiudiziarie.it e sui siti internet previsti dal servizio "Rete Aste Real Estate" di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., Gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.P.A. con il portale www.astetelematiche.it.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso l'avvocato delegato, negli orari d'ufficio (cell.: 339.4846347).

Trapani, 11 giugno 2025



Il Professionista delegato

Avv. Valeria Maria Raineri

