TRIBUNALE CIVILE DI TRAPANI
PROCEDURA N. 76/2025 R.G.E.
****
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA
****

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 della procedura n. 76/2025 RG pendente presso il Tribunale di Trapani, giusta ordinanza di delega emessa dal G.I. in data 01.04.2026,

A V V I S A

che il giorno **12 GENNAIO 2027 alle ORE 16.00**, tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it, con esame delle offerte telematiche, avrà inizio la **VENDITA TELEMATICA ASINCRONA,** senza incanto, dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Villetta ubicata a Custonaci (TP) - Via del Pacecoto n. 34, piano T-, identificata al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 1080, Sub. 2, Categoria A2.

Trattasi di villetta a schiera (bifamiliare) sita in una zona residenziale turistica del Comune di Custonaci. Il fabbricato nel suo insieme insiste in lotto di terreno pertinenziale. La villetta oggetto dell'esecuzione immobiliare è posta sul lato sud-est del lotto. L'ingresso avviene da un cancello carrabile/pedonale posto sulla via del Pacecoto. E' formata da due piani fuori terra, il piano terra si compone attualmente di un ingresso-soggiorno, cucina, wc e ripostiglio oltre un'originaria tettoia che è stata chiusa e ampliata per destinarla a soggiorno. Detta chiusura e ampliamento è stato realizzato in assenza di regolare autorizzazione e quindi dovrà essere demolito per riportare il tutto conforme alla planimetria catastale. Dall'ingresso attraverso una scala si accede al primo piano composto da un disimpegno su cui si affacciano 3 vani e un bagno. Su uno dei due vani sfruttando la copertura a falde è stato creato un soppalco. L'immobile nel suo complesso si presenta in buone condizioni manutentive sia interne che esterne.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile risulta occupato dai proprietari

CONFINI: Confina a sud con la via del Pacecoto, a ovest con la villetta complanare, a nord e a est con area pertinenziale

ONERI CONDOMINIALI: Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

NORMATIVA URBANISTICA: Nell'attuale strumento in vigore l'area su cui sorge il fabbricato è individuata come Z.T.O. C1 (casette unifamiliari - villette). Il comune di Custonaci ha adottato un nuovo P.R.G. e l'area nelle previsioni è individuata come Z.T.O. B1 (aree residenziali interessate da piani attuati o in corso di attuazione) dove sul patrimonio edilizio sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a,b,c ed e della L.R. 71/78 nonché i cambiamenti di destinazione d'uso. Sono altresì permessi interventi edilizi riguardanti opere accessorie pertinenziali negli edifici esistenti, purché non costituenti volume.

L'area risulta sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della L. 1497/39.

CORRISPONDENZA CATASTALE:. Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. Difformità planimetrica piano terra e primo;
2. Ampliamento tettoia con chiusura e cambio di destinazione d'uso.

Per quanto riguarda le difformità sopra riportate si dovranno regolarizzare e precisamente andrà demolita la parte di tettoia realizzata in ampliamento e aggiornare la planimetria catastale per le modifiche interne apportate.

REGOLARITA' EDILIZIA: La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

1. Concessione edilizia piano di lottizzazione n. 10/2003 del 04.02.2003;
2. Concessione edilizia costruzione fabbricati n. 26/2005 del 23.05.2005

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA':

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE valido fino al 04.02.2036 redatto dal Geom. Luppino in data 04.02.2026. Il fabbricato risulta essere in classe energetica "F".

L'immobile non è corrispondente per le seguenti motivazioni:

1. difformità planimetriche e di destinazione d'uso dei vani;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. Realizzazione di un ampliamento di una tettoia prevista in progetto con un ampliamento e una modifica di destinazione d'uso e conseguente aumento volumetrico

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

Per maggiori informazioni si rinvia alla perizia e successiva integrazione

Prezzo base d'asta: € 140.214,00

Rilancio minimo: € 2.500.00

Offerta minima per la partecipazione all'asta così come disposto dal novellato art. 571 c.p.c.: euro **105.160,50** (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.

DISCPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE

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

- Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 490, primo comma, c.p.c. e dell'art. 631-bis c.p.c., a cura del professionista delegato;
- i siti www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net, www.venditegiudiziarieitalia.it a cura delle società titolari dei rispettivi portali che attiveranno, altresì, il servizio di vetrina permanente degli immobili in vendita;
- i siti commerciali www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it, a cura del gestore della vendita telematica;
- i gestori della pubblicità inseriscono sul sito del Tribunale di Trapani i link attivi dei suddetti siti di proprietà, evidenziando che ivi gli utenti possono reperire ogni avviso di vendita in relazione alle procedure esecutive iscritte presso il Tribunale stesso.

I Gestori della pubblicità sono le società: Astalegale.Net S.p.a.; Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.; Gruppo Edicom S.p.a., Abilio s.p.a..

Il Gestore della vendita telematica è la società Società Astalegale.net S.p.A. **con il portale www.spazioaste.it**

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso l'avvocato delegato Avv. Valeria Maria Raineri, negli orari d'ufficio, o tramite indirizzo mail: avv.raineri@gmail.com, cell.: 339.4846347.

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

Offerta Telematica: 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.

Offerente Legittimo: L'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale (avvocato).

Cauzione: L'importo della cauzione è pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Modalità di Versamento Cauzione: Il versamento deve avvenire unicamente **mediante bonifico sul c/c del gestore della vendita telematica della procedura indicato nell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato**; in caso di aggiudicazione, il gestore provvederà a riversare la cauzione sul c/c della procedura (che verrà aperto a cura del professionista delegato) e a restituire gli importi versati a titolo di cauzione dai non aggiudicatari.

Termine Accredito: L'accredito delle somme per la cauzione deve avvenire e**ntro le 23:59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica.** Il rischio del mancato accredito resta a carico dell'offerente.

Nella domanda deve essere indicato il numero di **CRO del bonifico.**

Termine Pagamento Saldo Prezzo: le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione sono ritenute inefficaci.

Irrevocabilità: L'offerta presentata è irrevocabile (salvo l'art. 571 c.p.c.).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Partecipazione alla Gara: se unico offerente si potrà procedere all'aggiudicazione anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.
Apertura Buste: Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità.
L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al Giudice dell'esecuzione, avverranno a cura del professionista delegato.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

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 devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 23.59 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale **http://portalevenditepubbliche.giustizia.it**

REGISTRAZIONE AL PORTALE 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 è inammissibile se perviene oltre il termine sopra stabilito; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.
Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.
Solo in caso di malfunzionamento del dominio giustizia senza comunicazione ex art. 15 dm 32/15 le offerte verranno effettuate 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**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

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 potranno essere effettuate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta **entro le ore 23.59 del giorno precedente all'esperimento della vendita** mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale **http://portalevenditepubbliche.giustizia.it**
L'offerta telematica dovrà essere redatta mediante il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari verrà consentita la
generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "*Manuale utente per l'invio dell'offerta*" messo a disposizione dal Ministero delle Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.
I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.
Le offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla.
Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo p.e.c. di trasmissione dell'offerta. Ammessi a depositare le offerte telematiche tramiate l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente, ovvero i1 suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c. (procura speciale autenticata dal Notaio), onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili.
Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

1. L'offerta e i documenti sono inviati ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'art.12, comma 1, lettera n.
2. L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
3. Ciascun messaggio di posta elettronica per la vendita telematica contiene anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali, previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
4. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con forma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi e ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'art. 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione Europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
5. Il responsabile per i sistemi informatici automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li riporta su un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA AL GESTORE PER LA VENDITA

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della giustizia.
L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'art. 13 comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centoottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
Il software di cui all'art.12 comma 3 elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'art 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, alvo quelli di cui all'art. 12 comma 1, lettere a, n, e 0.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'offerta ed il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al primo comma 1.

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATIVI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

Il responsabile per i sistemi informatici automatizzati del Ministero comunica preventivamente al gestore della vendita i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c..
Nei casi di cui al presente comma, le offerte vengono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati e non comunicati a norma dell'art.1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.
Come detto, l'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

CONTENUTO DELL'OFFERTA

A pena di inammissibilità, l'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto disposto dal citato decreto, i dati di seguito indicati con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in un documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

DATI DA INSERIRE NELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta per la vendita, in regola col pagamento del bollo digitale di € 16,00, deve contenere:
a) i dati identificativi, cognome, nome, il luogo 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 corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
b) nel caso di offerta presentata dal procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., alla stessa deve essere allegata la procura speciale, autenticata dal Notaio, rilasciata in favore del medesimo professionista, autorizzato sia al deposito che all'eventuale partecipazione alla gara;
c) 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 dal Notaio e può essere allegata anche in copia per immagine
d) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
e) l'anno e il numero della procedura;
f) il numero o altro dato identificativo del lotto;
g) la descrizione del bene e dati identificativi;
h) l'indicazione del referente della procedura;
i) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
l) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
m) l'importo versato a titolo di cauzione;
n) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto sul conto corrente, aperto presso Banca Sella S.p.A., intestato a **Astalegale.net**, avente il seguente codice **IBAN: 75 A 03268 22300 052136399670**, intrattenuto presso Banca Sella S.p.a..
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.
o) il codice iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera n) (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. TRN, o codice similare, composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificativo dalle 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN, non dovranno comunque essere caratteri diversi da numeri né inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

p) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui ai commi 4 e 5 dell'art, 12 del decreto n. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
q) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
r) quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche internazionali.
s) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore indicato nel presente avviso di vendita. Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a novanta (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione del periodo feriale);
o) l'importo versato a titolo di cauzione, con data, orario e numero CRO del relativo bonifico, nonché il codice iban del conto corrente sul quale è stata addebitata la cauzione (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga inserito come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il **CRO** è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
p) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima**;
r) gli indirizzi previsti dagli artt. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.
s) la richiesta di eventuali agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.
o) l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo, in caso di aggiudicazione.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

A pena di inammissibilità, all'offerta **andranno allegati**, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi, i seguenti documenti:
a) **ricevuta del bonifico attestante il versamento della cauzione** (necessario a tutela dell'offerente per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
b) documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale; 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; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
c) 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.
d) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
e) 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 il 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;
f) **dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima;**
g) la ricevuta di pagamento del bollo (da effettuarsi sul sito http://pst.giustizia.i "pagamenti di marche da bollo digitali"), che dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Il versamento della cauzione - pari almeno al 10% del prezzo offerto, con esplicita indicazione del CRO – dovrà esclusivamente avvenire mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente del gestore della vendita telematica aperto presso Banca Sella S.p.A., intestato a Astalegale.net, avente il seguente codice **IBAN: 75 A 03268 22300 052136399670**.
Il versamento dovrà indicare la causale: "**PROCEDURA N. 76/2025 R.G.E. TRIBUNALE DI TRAPANI – VERSAMENTO CAUZIONE**", avendo cura di precisare indicazione del lotto per cui si presenta l'offerta.
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.
In caso di aggiudicazione, il gestore provvederà a riversare la cauzione sul c/c della procedura (che verrà aperto a cura del professionista delegato) e a restituire gli importi versati a titolo di cauzione dai non

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

aggiudicatari. Il rischio del mancato accredito resta a carico dell'offerente. Nella domanda deve essere indicato il numero di CRO del bonifico.

La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità 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 indicato, l'offerta sarà considerata nulla o comunque inefficace.

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

TERMINE DI PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI PROCEDURA

Il pagamento del Saldo Prezzo è da eseguirsi entro 120 giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione.

Le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni (o diverso termine indicato nell'offerta) dall'aggiudicazione sono ritenute inefficaci.

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 15% del prezzo di aggiudicazione (**min. € 3.000,00) **e salvo conguaglio**.

L'importo dovuto a titolo di Saldo Prezzo e di Spese di Procedura (saldo prezzo dedotta la cauzione) dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine massimo di 120 giorni (o diverso termine indicato nell'offerta) **mediante bonifico sul conto della procedura intestato al TRIBUNALE DI TRAPANI – PROCEDURA N. 76/2025 R.G.E.** intrattenuto presso Banca Don Rizzo- Cred. Coop. della Sicilia Occ. – filiale di Trapani Piazza XXI Aprile, alle seguenti coordinate :

IBAN: IT86T0894616401000000764535

BIC: ICRAITRRQA0

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

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.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione delle formalità.

DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

1. In caso di offerta unica:

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se inferiore al prezzo base, ma superiore all'offerta minima:

◦ se non sussistono circostanze specifiche che consiglino un nuovo esperimento alle stesse condizioni, e un creditore ha proposto istanza di assegnazione (**al prezzo base o superiore**), il bene è assegnato al creditore.

◦ Se non sussistono le predette circostanze e non vi sono istanze di assegnazione, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

2. In caso di Pluralità di Offerte: Immediatamente dopo la deliberazione, si avvia la gara telematica asincrona tra gli offerenti (art. 573 c.p.c.). La gara si svolge sull'offerta più alta.

3.Durata della Gara: **La gara avrà durata sino alle ore 17:00 del giorno successivo**

4.Rilanci e Proroga: Se vengono effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti, la gara è prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti, e così via.

5.Aggiudicazione Finale: Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato l'offerta più alta. In difetto di offerte in aumento, al migliore offerente (in ordine di priorità: maggior prezzo offerto; maggiore cauzione prestata; minore dilazione per il saldo prezzo; priorità temporale di deposito dell'offerta).

6. Condizione Assegnazione: 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

7. Restituzione Cauzione: la cauzione sarà restituita all'offerente che non risulterà aggiudicatario dal gestore telematico, mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata versata.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA ED EVENTUALE GARA CON MODALITA' ASINCRONA

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 esecutati, il giorno all'ora sopra indicati; eventuali ritardi nei tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta con modalità asincrona, che avrà durata sino alle **ore 17:00 del giorno successivo.**

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà presentare 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 della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; 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 (a tutti i partecipanti verrà data comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanza di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico eseguito sul conto corrente dal quale era stata inviata.

ADEMPIMENTI POST-AGGIUDICAZIONE E TRASFERIMENTO

1. Dichiarazione per Persona da Nominare: Se l'avvocato è aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare il nome al delegato nei tre giorni successivi alla vendita, depositando originale o copia autentica della procura speciale notarile o generale, rilasciata in data non successiva alla vendita.

2. Assegnazione a Terzi: Se il condividente è assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare il nome del terzo al delegato nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, depositando la sua dichiarazione di voler profittare (con sottoscrizione autenticata) e i documenti comprovanti i poteri/autorizzazioni. Gli obblighi restano in capo al creditore.

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

4. Credito Fondiario (Art. 41 T.U.B.): in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B., il delegato è autorizzato a richiedere l'emissione di un ordine di pagamento a favore del creditore fondiario fino al 70% della quota ipotecaria precisata (purchè ci sia capienza), salvo conguaglio in sede di riparto finale.

Il pagamento del saldo prezzo e delle Spese di Procedura deve essere comunque effettuato al professionista delegato, con versamento sul conto della procedura.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p. c. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della L. 28.2.1985 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.

Sono a carico dell'acquirente le spese derivanti dal trasferimento del bene, segnatamente l'imposta di registro, l'imposta sul valore aggiunto (se dovuta), le imposte ipotecarie e catastali, le spese di trascrizione del decreto di trasferimento, registrazione e voltura catastale, oltre il compenso spettante al professionista delegato per la richiamata fase di trasferimento e del connesso rimborso spese generali; che sono a carico del debitore e per esso della procedura, le spese necessarie alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile trasferito.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode giudiziario in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse

ULTERIORI PRECISAZIONI

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso il Professionista delegato Avv. Valeria Maria Raineri, negli orari di ufficio, al seguente recapito telefonico: cell. 339.4846347

Trapani, 26 ottobre 2026

Il Professionista delegato
Avv. Valeria Maria Raineri

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009