

## TRIBUNALE DI TRAPANI

### PROCEDURA ESECUTIVA NUMERO 20/2020 R.G.E.

\*\*\*

Il sottoscritto avv. **Vito Culcasi**, del foro di Trapani, con studio in Trapani nella Via G. B. Fardella n. 6, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trapani, nella procedura esecutiva suindicata promossa da ARAGORN NPL 2018

### A V V I S A

che il giorno **01.10.2024** alle ore **16.30 e ss.** presso il proprio suindicato studio legale si procederà alla **vendita SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA**, con gara in caso di più offerenti, dei seguenti immobili:

#### **LOTTO N. 2 COMPOSTO DAI SEGUENTI BENI:**

• **Bene N° 4**

Cantina ubicata a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Seifila - SP 14. L'immobile è costituito da una elevazione fuori terra, con terreno pertinenziale "corte", destinato a "Cantina vinicola", ubicato in Contrada Seifila, nel Comune di Calatafimi Segesta. Il complesso immobiliare è costituito da un edificio con pianta a "C" e da uno spazio esterno "corte" in terra battuta. L'edificio è formato da due corpi accostati, uno utilizzato come cantina vinicola e uno come ricovero per i mezzi agricoli. La cantina presenta due grandi ambienti, dove si trovano i serbatoi per vino in acciaio inox e vani di servizio. L'immobile dista dal centro cittadino comunale Km 8,00 circa e dalla città di Vita km 5 circa, ed è raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale 14 Calatafimi - Castelluzzo – Santa Ninfa. La viabilità che conduce al bene, SP14, risulta in cattive condizioni a causa di frane e smottamenti che interessano la superficie carrabile. L'accesso all'immobile avviene attraversando le p.lle 386 e 387. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 302, Sub. 2, Categoria D7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale approvato con D. Dir. n. 556/DUR del 30/10/2001 il bene ricade in Zona "E" Zona Agricola produttiva regolata dall'articolo 32 delle N.T.A. Inoltre risulta sottoposto a vincolo idrogeologico.

• **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Seifila. Il lotto di terreno in oggetto, Fogl. 98, P.la 441 ha una forma pressoché regolare con andamento in pendenza, coltivato a mandorleto, in parte a vigneto e parzialmente anche a uliveto. Risulta privo di recinzione e intercluso da tutti e quattro i lati da altri

lotti di terreno. La viabilità che conduce al bene, SP14, risulta in cattive condizioni a causa di frane e smottamenti che interessano la superficie carrabile.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 98, Part. 441, Qualità Vigneto. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale approvato con D. Dir. n. 556/DUR del 30/10/2001 il bene ricade in Zona "E" Zona Agricola produttiva regolata dall'articolo 32 delle N.T.A. Il terreno risulta sottoposto a vincolo idrogeologico.

• **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Seifila. Il lotto di terreno in oggetto, Fogl. 98, P.lla 442, ha una forma trapezoidale con andamento in pendenza, non coltivato e privo di recinzione. Esso risulta intercluso da altri lotti di terreno. La viabilità che conduce al bene, SP14, risulta in cattive condizioni a causa di frane e smottamenti che interessano la superficie carrabile.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 98, Part. 442, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 98, Part. 442, Porz. AB, Qualità Vigneto. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale approvato con D.Dir. n.556/DUR del 30/10/2001 il bene ricade in Zona "E" Zona Agricola produttiva regolata dall'articolo 32 delle N.T.A. Inoltre il terreno risulta sottoposto a vincolo idrogeologico

• **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Seifila. Il lotto di terreno in oggetto, Fogl. 98, P.lla 443 ha una forma triangolare con andamento in pendenza, non coltivato e privo di recinzione. Esso risulta intercluso da altri lotti di terreno. La viabilità che conduce al bene, SP14, risulta in cattive condizioni a causa di frane e smottamenti che interessano la superficie carrabile. Identificato al catasto Terreni - Fg. 98, Part. 443, Qualità Vigneto. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale approvato con D. Dir. n. 556/DUR del 30/10/2001 il bene ricade in Zona "E" Zona Agricola produttiva regolata dall'articolo 32 delle N.T.A. Inoltre il terreno risulta sottoposto a vincolo idrogeologico.

• **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Seifila. Il lotto di terreno in oggetto, Fogl. 98, P.lla 299 ha una forma regolare con andamento in pendenza, coltivato in parte a vigneto, in parte a rosmarino e in parte incolto. Il bene posto al confine con l'appezzamento p.lla 302 sub 2, è utilizzato altresì a servizio

della cantina e per tale ragione è stata realizzata una tettoia in ferro con struttura precaria. Identificato al catasto Terreni - Fig. 98, Part. 299, Qualità Vigneto. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale approvato con D. Dir. n. 556/DUR del 30/10/2001 il bene ricade in Zona "E" Zona Agricola produttiva regolata dall'articolo 32 delle N.T.A. Inoltre il terreno risulta sottoposto a vincolo idrogeologico.

• **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Seifila. Il lotto di terreno in oggetto, Fogl. 98, P.lla 452, ha una forma irregolare con andamento in pendenza, coltivato per circa mq 14254 a vigneto, per circa 3452 a rosmarino, per circa mq 4001 a mandorleto, per circa mq 2504 a oliveto e per circa mq 16270 a pascolo. Il bene è privo di recinzione e di impianto di irrigazione tranne per la parte coltivata a mandorleto. Esso risulta intercluso da altri lotti di terreno. Sul lotto di terreno in oggetto insiste un fabbricato rurale, ad una elevazione fuori terra, formato da quattro ambienti indipendenti, risalente all'inizio del '900. Esso si trova allo stato di abbandono con parti di copertura crollate. Identificato al catasto Terreni - Fig. 98, Part. 452, Qualità Vigneto. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale approvato con D.Dir. n. 556/DUR del 30/10/2001 il bene ricade in Zona "E" Zona Agricola produttiva regolata dall'articolo 32 delle N.T.A. Inoltre il terreno risulta sottoposto a vincolo idrogeologico. Si precisa che una parte del terreno individuato dalla particella 452 ricade in area con livello di tutela 1 del Piano Paesaggistico ambiti 2 e 3 ricadenti nella Provincia di Trapani adottati ai sensi del D.lgs 42/2004 e del R.D. 6683 del 29/10/2016 e modificato con D.A. 2694 del 15 giugno 2017.

• **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Seifila. Il lotto di terreno in oggetto, Fogl. 98, P.lla 453, ha una forma irregolare con andamento in pendenza, coltivato a pascolo. Il bene è privo di recinzione e di impianto di irrigazione. Esso risulta intercluso da altri lotti di terreno. Identificato al catasto Terreni - Fig. 98, Part. 453, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 98, Part. 453, Porz. AB, Qualità Pascolo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale approvato con D. Dir. n. 556/DUR del 30/10/2001 il bene ricade in Zona

"E" Zona Agricola produttiva regolata dall'articolo 32 delle N.T.A. Inoltre il terreno risulta sottoposto a vincolo idrogeologico.

• **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Seifila. Il lotto di terreno in oggetto, Fogl. 98, P.lla 439, ha una forma triangolare con andamento in pendenza, coltivato a vigneto. Il bene è privo di recinzione e di impianto di irrigazione. Esso risulta intercluso da altri lotti di terreno. Identificato al catasto Terreni - Fg. 98, Part. 439, Qualità Vigneto. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale approvato con D.Dir. n. 556/DUR del 30/10/2001 il bene ricade in Zona "E" Zona Agricola produttiva regolata dall'articolo 32 delle N.T.A. Inoltre il terreno risulta sottoposto a vincolo idrogeologico.

• **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Seifila. Il lotto di terreno in oggetto, Fogl. 98, P.lla 386, ha una forma rettangolare, con andamento pianeggiante, incolto, viene utilizzato come spazio di manovra per i mezzi a servizio della cantina e per l'accesso alla stessa. Il bene è privo di recinzione. Esso risulta intercluso da altri lotti di terreno. Identificato al catasto Terreni - Fg. 98, Part. 386, Qualità Incolto produttivo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale approvato con D. Dir. n. 556/DUR del 30/10/2001 il bene ricade in Zona "E" Zona Agricola produttiva regolata dall'articolo 32. delle N.T.A. Inoltre il terreno risulta sottoposto a vincolo idrogeologico.

• **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Seifila. Il lotto di terreno in oggetto, Fogl. 98, P.lla 387, ha una forma pressoché rettangolare, con andamento in parte pianeggiante e in parte in pendio, incolto, viene utilizzato nella parte pianeggiante come spazio di manovra per i mezzi e per l'accesso alla cantina. Il bene è privo di recinzione. Esso risulta prospiciente alla SP14. Identificato al catasto Terreni - Fg. 98, Part. 387, Qualità Ente Urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale approvato con D.Dir. n. 556/DUR del 30/10/2001 il bene ricade in Zona "E" Zona Agricola produttiva regolata dall'articolo 32 delle N.T.A. Inoltre il terreno risulta sottoposto a vincolo idrogeologico.

**Prezzo base d'asta: 45.000,00#; Rilancio minimo: € 2.000,00#**

**Offerta minima** per la partecipazione all'asta (così come disposto dal novellato art. 571 c.p.c.) **€ 33.750,00** (pari al 75% del suindicato prezzo base d'asta)

La vendita dei sopra descritti lotti avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili in atto si trovano **e così come risulta descritto nell'elaborato peritale in atti, cui si rinvia**, con ogni relativo diritto, ragione, accessorio, comunanza, pertinenza, servitù sia attiva che passiva, comunque inerente e risultante dai legali titoli di provenienza.

In ogni caso, in assenza di ulteriori notizie riguardanti la situazione urbanistica dei descritti immobili, 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=.

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sui siti internet [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e in estratto sul quotidiano Giornale di Sicilia. Dette forme di pubblicità verranno eseguite nei termini di legge.

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Tutte le operazioni che, a norma degli artt.571 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.

La vendita si terrà in modalità sincrona mista presso lo studio dell'avvocato delegato sito in Trapani, via G. B. Fardella n. 6, dove in particolare avverrà la presentazione delle offerte analogiche ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'esame delle offerte analogiche e telematiche nonché l'eventuale gara tra gli offerenti.

Le offerte di acquisto telematiche e/o analogiche devono essere rispettivamente inviate e/o depositate dal presentatore dell'offerta entro le ore 13.00 del giorno precedente la vendita, esclusi i festivi.

#### **A) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 del giorno precedente la vendita, esclusi i festivi mediante l'invio all'indirizzo di p.e.c. del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo precompilato "Offerta Telematica" reperibile all'interno del portale ministeriale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

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 proseguirà dunque 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 P.E.C. 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 P.E.O. o alla P.E.C. - 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 P.E.C. 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: 1) se perviene oltre il termine sopra stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, 3) se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e nel presente avviso e/o se la presta 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, le quali saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Solo in caso di malfunzionamento del dominio giustizia senza comunicazione ex art.15 D.M. 32/15 le offerte verranno effettuate, in alternativa alle modalità analogiche, anche nei modi previsti dal citato art.15. Tuttavia, l'invio dell'offerta dovrà essere effettuato anche mediante mail all'indirizzo della cancelleria: [esecuzioni.immobiliari.tribunale.trapani@giustiziacert.it](mailto:esecuzioni.immobiliari.tribunale.trapani@giustiziacert.it)

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 corrente intestato alla procedura avente il seguente codice IBAN: IT17R0200816404000106436699. Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

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

In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata nulla o comunque inefficace.

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

## **B) OFFERTA CON MODALITÀ 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 vendita, esclusi i festivi, a pena di esclusione.

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00 e per la sua validità deve contenere: 1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto offerente 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.; 2) i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita, e 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; 3) 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 questa che potrà essere valutata dall'avvocato delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta; 4) 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.

All'offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta medesima:

- a) se l'offerente è persona fisica, la fotocopia del documento di identità (ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se è di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE); b) se l'offerente è 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;
- c) assegno circolare intestato a "Proc. esecutiva n. 20/20 E.I. Trib. Trapani", 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 a far firmare i lembi di chiusura al depositante e ad indicare: 1) il nome di chi provvede al deposito, previa sua identificazione; 2) 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 con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o se la presta in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

## **PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA E MODALITÀ DELLA STESSA**



Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società NEPRIX SRL, con il portale [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it); Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Vito Culcasi. La presentazione delle offerte e lo svolgimento dell'asta è stabilito con modalità sincrona mista.

Le buste telematiche contenenti le domande di partecipazione alla vendita saranno aperte ed esaminate, unitamente a quelle analogiche, esclusivamente il giorno 1 ottobre 2024 alle ore 16.30 presso il suindicato studio del professionista delegato, ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il predetto professionista.

Nel suindicato giorno ed ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato:

1) verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; 2) verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione nel caso di offerta telematica entro i termini sopra indicati; 3) 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 ed il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di detto invito sarà 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, invierà alla casella di posta elettronica di cui all'art.12 c.1 lettera n) D.M. 32/15 le credenziali per l'accesso al proprio portale.

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.

Qualora sia presentata un'unica offerta (criptata e/o analogica) e il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, il soggetto in essa indicato come intestatario del bene diventerà aggiudicatario definitivo dell'immobile.

Se invece il prezzo offerto è inferiore rispetto al suindicato prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto si può far luogo alla vendita se il professionista delegato ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c. al prezzo base d'asta sopra indicato.

Qualora siano presentate più offerte (telematiche e/o analogiche), il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sulla base dell'offerta più alta e il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Al fine dell'individuazione della migliore offerta, il professionista 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 il termine indicato dall'offerente per il pagamento sia stato determinante per l'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare, a pena di decadenza, il termine dallo stesso indicato.

Se però sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al suindicato prezzo base d'asta, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

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

L'offerente che presenzierà personalmente avanti il professionista 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 professionista delegato in sede di asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 c.3 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, saranno riportati nel portale del Gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti con modalità telematiche, salvo quanto previsto dall'art.20 c.3 D.M. 32/15.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasì 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 comunque il prezzo offerto all'esito della gara di cui sopra è inferiore al prezzo base d'asta sopra indicato, non si farà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ex art.588 c.p.c.=.

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

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

### **MODALITA' DI PAGAMENTO DEL PREZZO**

L'aggiudicatario, a pena di decadenza, dovrà versare, nel termine perentorio – dunque non prorogabile - di centoventi giorni dalla data della vendita, l'intero prezzo, dedotta la cauzione già versata, con le seguenti modalità alternative:

- 1) con assegno circolare intestato a “Proc. esecutiva n. 20/20 E.I. Trib. Trapani”;
- 2) con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura avente il seguente codice IBAN IT17R0200816404000106436699; in tal caso, si precisa che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 646/1905 ovvero del D.P.R. 7/1976 ovvero dell'art. 38 del D.Lgs. 385/1993 (credito fondiario), l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate.

L'aggiudicatario dovrà inoltre versare, sempre entro centoventi giorni dalla data della vendita, a pena di decadenza, le somme necessarie per il pagamento di quanto dovuto per gli oneri fiscali, le spese di vendita ed i compensi e gli adempimenti conseguenti all'emissione del decreto di trasferimento, nella misura che verrà indicata dal sottoscritto professionista in sede di aggiudicazione e salvo conguaglio. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti verrà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.=.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, comunanze, ragioni ed azioni, vincoli, 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 del bene.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti gravanti su di esso. 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 del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

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

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso il professionista delegato e custode giudiziario Avv. Vito Culcasi, negli orari d'ufficio (tel.: 0923.551121 - cell: 349 1970508), nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e sui siti internet [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) nonché sui portali collegati al servizio NEPRIX SRL ove è pubblicata la perizia.

Trapani, 02.07.2024

Il professionista delegato

*Avv. Vito Culcasi*