

**TRIBUNALE DI TRAPANI**  
**Procedura esecutiva immobiliare n.172/2016**

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Maria Antonietta Cangemi, del foro di Trapani, nella qualità di professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dr. Giovanni Campisi e successive proroghe

AVVISA

che il **giorno 31 gennaio 2025 alle ore 16,00** procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA dell'immobile appresso descritto con gara in caso di più offerenti e che, tutte le attività, che a norma degli artt.571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere, saranno eseguite dal professionista presso i locali siti in Trapani Via G. Scuderi n°1 piano primo

DESCRIZIONE IMMOBILE

LOTTO UNO: Piena proprietà per la quota di 1/1 Appartamento di civile abitazione sito in Trapani, Via Martogna n. 25, piano 6. All'edificio condominiale si accede da portone posto sulla via Martogna al civico n. 25, tramite il quale si ha ingresso all'androne comune con vano scala e vano ascensore, e da accesso carrabile coperto (sottopassaggio) posto al civico n. 21 tramite il quale si raggiunge l'area comune retrostante adibita a parcheggio. L'appartamento, al suo interno, è composto da ingresso, corridoio, cucina, ampio salone, n. 3 camere, n. 2 riposti, bagno e presenta nel complesso una superficie utile netta pari a mq. 117,15. Inoltre, è dotato di n. 3 balconi di cui uno con vista sulla via Martogna e due prospicienti sull'area comune retrostante. Il bene staggito si presenta in buono stato di manutenzione. N.C.E.U. di Trapani, foglio 3, part. 289, sub. 15, Z.C. 2, Cat. A/3, Classe 7, vani 7,5, sup. catastale mq. 138, Rendita € 484,18, Via Martogna n. 27, piano 6. Parti comuni: androne, scala, ascensore, cisterna, autoclave, impianti di scarico acque bianche e nere, impianto idrico, terrazzi, sottopassaggio posto all'estremità sud-ovest del fabbricato, area retrostante a parcheggio.

Confini: L'appartamento in oggetto confina a sud con la via Martogna, ad ovest con vano scala, ascensore e appartamento complanare, a nord con area condominiale a parcheggio e ad est con proprietà di terzi

L'immobile risulta occupato dall'esecutato

Conformità urbanistico-edilizia: l'immobile è conforme all'ultimo progetto di modifica in corso di costruzione assentito dalla C.E.C. di Trapani in data 30/03/1973. Inoltre, per le unità abitative componenti l'edificio condominiale, compreso l'appartamento in oggetto, sono stati rilasciati dai competenti organi del Comune di Trapani il Certificato agli effetti Igienico-Sanitari in data 17/05/1973 ed il certificato di Abitabilità in data 26/05/1973 (abitabilità autorizzata a decorrere dal 28/05/1973).

Conformità catastale: la planimetria agli atti risalente al 30/05/1973 risulta conforme allo stato di fatto ed all'ultimo progetto di modifica in corso di costruzione assentito dall'U.T.C. di Trapani.

Classe energetica G.

Si rappresenta che, stante l'assenza di ulteriori notizie riguardanti la situazione urbanistica dell'immobile, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma quinto del DPR 06/06/2001 n. 380 e dell'art. 40, sesto comma, della L. 28/02/1985 n. 47.

PREZZO BASE: €. 54.563,00 Rilancio minimo €.2.000,00 - Offerta minima per la partecipazione all'asta, così come disposto dal novellato art. 571 C.p.c. € 40.923,00 (pari al 75% del suindicato prezzo base d'asta) 40.923,00

LOTTO 2) OMISSIS

#### CONDIZIONI DELLE VENDITE

L'unità immobiliare è posta in vendita nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova, con ogni relativo diritto, ragione, accessorio, comunanza, pertinenza, servitù attiva e passiva comunque inerente e risultante dai titoli legali di provenienza e dalla relazione di consulenza tecnica d'ufficio che può essere consultata dall'offerente sul sito internet dei gestori della pubblicità commerciale (Astalegale.net SpA, con il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) ed Immobiliare.it ed alla quale si intende fatto integrale riferimento in questa sede.)

La vendita è da considerarsi a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dare 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, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, nonché la ricorrenza di oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura. La proprietà dei beni e i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, ed in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo di aggiudicazione e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese necessarie relative alla vendita e le conseguenziali.

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE E ANALOGICHE

Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società Astalegale.net spa, con il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Maria Antonietta Cangemi.

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 26/02/2015 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.

#### A) OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Ciascun interessato, eccetto il debitore, potrà partecipare alla vendita. Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo

precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Per partecipare alle aste telematiche, gli interessati devono preventivamente e 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.

Prima di procedere all'inserimento dell'offerta, gli interessati dovranno prestare esplicito consenso al trattamento dei dati personali e successivamente potranno accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto posto in vendita; sarà quindi possibile proseguire con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta e degli ulteriori dati richiesti dal programma, indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica l'utente deve essere obbligatoriamente in possesso di una propria "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" rilasciata da un gestore di PEC ai sensi dell'art.12, comma 4 o 5 del D.M. n.32/2015, ovvero di una normale casella di posta elettronica certificata. Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento e con l'indicazione dei dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la sua restituzione in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile. Una volta inseriti i dati richiesti, il presentatore dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta; 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 di Giustizia. Il presentatore dell'offerta prima 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 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 in modo segreto.

Solo in casi di malfunzionamento del dominio giustizia senza comunicazione ex art. 15 DM 32/15 le offerte dovranno essere effettuate, in alternativa alle modalità analogiche, anche nei modi previsti dal citato articolo 15. Tuttavia, l'invio dell'offerta dovrà esser effettuato anche mediante mail all'indirizzo della cancelleria: [esecuzioni.immobiliari.tribunale.trapani@giustizia.it](mailto:esecuzioni.immobiliari.tribunale.trapani@giustizia.it)

#### VERSAMENTO CAUZIONE NEL CASO DI OFFERTA TELEMATICA

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare, a garanzia dell'offerta, l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato alla procedura ed intrattenuto presso l'istituto di credito BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA VIA XXX GENNAIO, 78 ANG. VIA GIUDECCA 91100 TRAPANI IBAN IT 45S0103016401000001890315 –

Onde consentire il corretto accredito della cauzione, il bonifico dovrà 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 e/o inefficacia dell'offerta.

In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione 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) OFFERTE CON MODALITA' ANALOGICA

Ciascun interessato, eccetto il debitore, potrà partecipare alla vendita. Le offerte di acquisto, in bollo di €. 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso i locali siti in Trapani Via G. Scuderi n°1 piano primo entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per vendita, esclusi i giorni festivi e ciò a pena di inefficacia dell'offerta. Sulla busta sarà annotato, previa identificazione, il nome di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, la data fissata per l'esame dell'offerta e l'ora della sua consegna. Le buste verranno aperte il giorno e l'ora fissata per la gara.

L'offerta dovrà essere sottoscritta in calce dall'offerente o dall'avvocato.

L'offerta dovrà contenere:

1) per le persone fisiche: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, stato civile e recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione intestato l'immobile. Non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nella proposta d'acquisto devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutori-previa autorizzazione del giudice tutelare- in caso di offerta a mezzo di procuratore legale si applica l'art. 583 cpc.

2) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con indicazione di foglio e particella e l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta, al 75% del prezzo base sopra indicato;

3) il termine di pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Il termine per il versamento del saldo non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione. In mancanza di indicazione del detto termine o di indicazione di un termine maggiore, si intende che esso è di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione. L'indicazione di un termine inferiore ai 120 giorni per il versamento del saldo prezzo potrà essere valutata dal professionista delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

4) 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

A pena di inammissibilità, all'offerta dovranno essere allegati:

a) se l'offerente è persona fisica: la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se ha 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 non trasferibile intestato a "Tribunale di Trapani proc n 172/2016 RGE", per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto per il lotto, a titolo di cauzione.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo che: a) il giudice ordini l'incanto; b) siano decorsi centoventi giorni dalla presentazione dell'offerta ed essa non sia stata accolta.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Le offerte telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche dal Delegato il **31 gennaio 2025 alle ore 16,00** alla presenza virtuale degli offerenti *on line* ed alla presenza di quelli comparsi personalmente o per delega presso i locali siti in Trapani Via G. Scuderi n°1 piano primo.

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato, previa verifica della validità delle offerte e della completezza dei documenti allegati, nonché, in caso di offerta telematica, dell'effettivo accredito dell'importo offerto a titolo di cauzione, procederà all'abilitazione dei partecipanti telematici per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet del gestore della vendita telematica.

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. Il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente i nomi degli offerenti *on line* 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 del 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 co 1 lettera n) DM 32/15 le credenziali per l'accesso al proprio portale.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al prezzo base sopra indicato, 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 professionista delegato potrà far luogo alla vendita qualora ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e purché non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.-

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, 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 detto termine 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 professionista delegato.

L'offerente che ha presentato offerta analogica è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta d'acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al delegato in sede d'asta.

Nel caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, 3° comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla data della 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 dell'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 analogiche, 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 -con le cautele previste dall'art. 20 co. 3 D.M. 32/2015- a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Tra un'offerta e quella successiva 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.

L'aggiudicazione è a titolo definitivo.

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 sia inferiore al "*prezzo base*" dell'immobile stabilito a norma dell'art.573, 2° co., cpc, il professionista delegato non farà luogo all'aggiudicazione e procederà all'assegnazione.

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

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

#### VERSAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo (pari alla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo versato a titolo di cauzione) entro il termine perentorio – dunque non prorogabile – di 120 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, con le seguenti modalità alternative:

Con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura;

Con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura ed identificato con il seguente codice IBAN:IT45S0103016401000001890315

In tal caso si precisa che ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico. Se il prezzo non sarà versato nei termini, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al giudice trasmettendogli il fascicolo per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 646/4905 ovvero del D.P.R. 7/1976 ovvero dell'art. 38 del decreto legislativo 385/1993 (credito fondiario), l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del prezzo presso il professionista delegato con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità su indicate; ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data di versamento del saldo prezzo nei limiti del 70% del prezzo di aggiudicazione e comunque in misura non superiore alla parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art 2855 cc (il creditore fondiario sarà pertanto obbligato a comunicare al professionista delegato un atto contenente la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme).

L'aggiudicatario dovrà versare, inoltre, sempre entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, 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 del 15% del prezzo di aggiudicazione 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.

La cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile staggito sarà effettuata a cura e spese della procedura mentre resterà a carico dell'aggiudicatario il compenso del professionista delegato nella misura che verrà liquidata dal Giudice dell'Esecuzione.

#### PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato in estratto sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, sui portali [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.it](http://www.portaleaste.it) e [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) offerti dal gestore Astalegale.net S.p.A., sito internet [Immobiliare.it](http://Immobiliare.it), sul quotidiano il "Giornale di Sicilia. Informazioni presso il professionista delegato avv. Maria Antonietta Cangemi tel.0923/562949-cell.3291795626

Casa-Santa Erice 21 ottobre 2024

Il professionista delegato  
Avv. Maria Antonietta Cangemi