

# AVV. PASQUALE LIGA

c/so Italia n° 77  
91100 Trapani

☎ 0923/549495  
📠 0923/549495

C. F. LGIPQL57D09G273E  
P. I. 01482550819

✉ e-mail : pasquale\_liga@libero.it P.E.C. : pasqualeliga@avvocatiforotrapani.it

## TRIBUNALE CIVILE DI TRAPANI

### PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 42/2020 R.G.E.

#### AVVISO VENDITA SENZA INCANTO

#### TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto avv. Pasquale Liga del Foro di Trapani, con studio in Trapani nel c/so Italia n. 77, delegato (ex art. 591 bis c.p.c.) dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Trapani nella procedura esecutiva immobiliare su-indicata promossa da **GROGU SPV S.r.l.** (già UBI banca s.p.a.)

#### AVVISA

che il giorno **16.01.2025**, ore **16.00**, presso il proprio studio legale, si procederà alla **vendita telematica senza incanto in modalità sincrona mista**, con gara nel caso di più offerenti, dell' immobile appresso descritto :

#### Lotto Uno

Unità immobiliari in Buseto Palizzolo, via G. Pampalone n. 43

**A)** Appartamento al piano terra di un edificio ad una elevazione, con struttura intelaiata in c.a., della superficie commerciale di mq. 150. All' edificio principale è collegato un piccolo corpo di pianta trapezoidale destinato ad attività commerciale ed inserito come *corpo B* del lotto. I due corpi sono collegati da una corte centrale parzialmente coperta con una tettoia e chiusa con un infisso in alluminio. Il lotto presenta un piccolo giardino ed aree esterne pavimentate in parte in ceramica ed in parte in battuto cementizio.

Nel N.C.E.U. di Buseto Palizzolo al foglio 15 particella 359/2, categoria A/3, classe 8, consistenza 5,5

**B)** Negozio al piano terra della superficie commerciale di mq. 25,00. L'unità immobiliare oggetto di perizia è un piccolo corpo di pianta trapezoidale destinato ad attività commerciale composto da un vano principale, un riposto ed un wc con antiwc. L' accesso è consentito da una saracinesca che affaccia su porzione di immobile comune al *corpo A*. L'accesso principale avviene da un cancello metallico sulla via G. Pampalone

Nel N.C.E.U. di Buseto Palizzolo al foglio 15 particella 359/3, categoria C/1, classe 5, consistenza 15 mq,

**Prezzo Base** € **23.000,00**  
**Rilancio Minimo** € **1.000,00**  
**Offerta minima** € **17.250,00** (75% PBA – novellato art. 571 c.p.c.)

*Si appartiene all' esecutata per atto di donazione in Not. G. A. Di Vita del 13.06.1985, trascritto in data 04.07.1985 al n. 11946 di r.p.*

## MENZIONI URBANISTICHE

### Corpo A

Rispetto all'ultima planimetria abbinata alla concessione edilizia n° 1079 si rileva che la veranda coperta lato ovest è stata chiusa con tompagnatura e la cucina esistente è stata quindi ampliata. Inoltre, è stata costruita una tettoia con elementi tipo "sandwich" (normativa di riferimento: d.p.r 380/2001)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

### MODALITA' VENDITA

Il *Gestore della vendita telematica* è la società **Astalegale.net s.p.a.**, con il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

Il **Referente della Procedura**, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato avv. Pasquale Liga

Ai fini della presente vendita si fa rinvio al D.L. n. 83/15 convertito in legge 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

### PRESENTAZIONE OFFERTE

Tutte le operazioni che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice - dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal professionista delegato c/o il suo studio.

**Tutte le offerte (telematiche e/o analogiche) devono essere inviate e/o depositate dal presentatore entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la celebrazione della vendita.**

#### 1) CON MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto saranno fatte pervenire dai presentatori mediante PEC all' indirizzo 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>

#### REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale ministeriale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel “Manuale utente”. L' accesso al Portale ministeriale delle vendite pubbliche, inoltre, può avvenire 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 suoi dati personali.

Prestato il consenso al trattamento dei propri dati personali, l' utente può 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 (*comma IV o comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015*) utilizzata per trasmettere l' offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema.

Il presentatore dell' offerta può quindi proseguire con l' inserimento della 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 genera 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, indi 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 ¼ 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 e/o cancellare l' offerta d' asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate in modo segreto.

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

#### VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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 effettuerà tramite bonifico bancario sul conto corrente n. **000106584778** IBAN **IT26Q0200816404000106584778**, acceso presso la **Filiale 23300 Trapani Garibaldi di Unicredit s.p.a.**

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto 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 corrente indicato sarà 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 dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l' offerta.

## 2) CON MODALITA' ANALOGICA

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

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di € 16,00 per la sua validità deve contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che presenta l' offerta di acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l' immobile. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l' immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l' offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nella proposta d' acquisto devono essere indicate anche le generalità dell' altro coniuge. Se l' offerente è minorenne o interdetto, l' offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore – previa autorizzazione del Giudice Tutelare – in caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l' art. 583 c.p.c.;
- i dati identificativi dell' immobile oggetto della proposta d'acquisto, così per come indicati nell' avviso di vendita e l' indicazione del prezzo offerto;
- il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo, ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, che non deve essere superiore a 120 giorni dalla aggiudicazione dell' immobile. L' offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini della individuazione della migliore offerta;
- 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, se l' offerente è persona fisica: la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto (*se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE*) ; se è una persona giuridica, la visura camerale dalla quale si evincano i poteri del Legale Rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l' attribuzione dei poteri e/o di altro atto equipollente, nonché un **assegno circolare intestato a “ Procedura esecutiva n. 42/2020 R.G.E. ”, per un importo pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione.**

L' offerta dovrà essere depositata, nei superiori termini, in busta chiusa che non dovrà presentare alcun segno e/o scritta di riconoscimento. Il professionista delegato, dopo averne fatto firmare i lembi di chiusura al depositante, provvederà ad annotare : **1)** il nome di chi effettua il deposito, previa identificazione **2)** la data della vendita.

### PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Le offerte telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l' asta tenuta dal Delegato presso il suo studio ed alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al delegato alla vendita.

Le buste telematiche contenenti le offerte non dovranno essere aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

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

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l' effettivo accredito dell' importo comprensivo della cauzione nel caso di offerta telematica entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente 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 e 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 invia all' indirizzo di posta elettronica certificata indicato in offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito di cui è trasmesso dal Gestore, a mezzo sms, al recapito di telefonia mobile indicato nell' offerta. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il Gestore, entro il termine sopra indicato, invia alla casella di posta elettronica di cui all' art. 12, co. 1, lettera n, D.M. 32/15, le credenziali per l' accesso al proprio portale.

Qualora sia presentata un' unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell' immobile determinato da questo giudice, la stessa sarà senz' altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell' ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell' art. 588 c.p.c. al PBA stabilito per l' esperimento di vendita per cui è presentata;

Qualora siano presentate più offerte telematiche e/o analogiche, il Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sulla offerta più alta. Ai fini dell' individuazione della migliore offerta, il Delegato terrà conto dell' entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell' offerta stessa. Nel caso in cui sia stato determinante per l' aggiudicazione il termine indicato dall' offerente per il pagamento, l' aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine indicato a pena di decadenza.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il Delegato.

L' offerente che presenzierà personalmente avanti il Delegato è tenuto a partecipare personalmente all' asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all' asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall' avvocato al Delegato in sede d' asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare (*art. 579, III comma, c.p.c.*) l' avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le

generalità del soggetto a cui l' immobile deve essere definitivamente intestato.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l' esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine della apertura delle buste a tutti gli offerenti *on line* e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

I dati contenuti nelle offerte o nelle domande formate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, salvo quanto previsto dall' art. 20 co. 3 D.M. 32/2015.

Tra un' offerta ed un' altra successiva potrà trascorrere un tempo massimo di un minuto (*dicasi 1*).

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.

Colui che avrà fatto l' ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Se risultano presentate istanze di assegnazione a norma dell' art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell' unica offerta presentata è inferiore al “ prezzo base ” dell' immobile stabilito ex art. 573, 2° c., c.p.c., il Delegato non farà luogo all' aggiudicazione e procederà all' assegnazione.

**Al termine della vendita senza incanto sincrona mista, con riguardo ai non aggiudicatari, gli importi depositati dagli offerenti telematici, se bonificati, saranno tempestivamente riaccreditati; analogamente, agli offerenti su supporto analogico, saranno restituiti gli assegni circolari previa ricevuta.**

#### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL PREZZO**

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

- 1) con assegno circolare intestato alla procedura;
- 2) con bonifico bancario sul conto corrente **000106584778 IBAN IT26Q0200816404000106584778, acceso presso la Filiale 23300 Trapani Garibaldi di Unicredit s.p.a.** (*in questo caso, 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. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell' art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (*creditore fondiario*), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità:

- a) **l' aggiudicatario procederà, in ogni caso, al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;**
- b) **il professionista delegato verserà gli importi al creditore, con valuta dalla data del 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 cod. civ. (*il creditore fondiario rimarrà onerato di comunicare al professionista***

*delegato un atto contenente e la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo e le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme)*

L'aggiudicatario, ancora, dovrà versare, **di nuovo negli stessi termini e con le medesime modalità di cui al saldo prezzo** (120 giorni dalla data di aggiudicazione ed a pena di decadenza) un ulteriore importo pari al **20 % del prezzo di aggiudicazione** e salvo conguaglio, necessario al pagamento di quanto dovuto per oneri ed adempimenti vari correlati all' emissione del decreto di trasferimento.

Se il prezzo non verrà versato nel termine, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al Giudice dell' esecuzione trasmettendogli il fascicolo per i provvedimenti di cui all' art. 587 c.p.c.

Avvenuto il versamento del prezzo (*con le modalità stabilite ai sensi degli artt. 574 e 590 secondo comma c.p.c.*) il delegato predisporrà il decreto di trasferimento e trasmetterà senza indugio al Giudice dell' esecuzione il fascicolo. Al decreto, se previsto dalla legge, dovrà essere allegato il certificato di destinazione urbanistica dell' immobile quale risultante dal fascicolo processuale ovvero un altro certificato aggiornato all' uopo acquisito. Il professionista delegato provvederà alla trasmissione del fascicolo al Giudice dell' esecuzione nel caso in cui non faccia luogo alla assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell' art. 591c.p.c. Le somme versate dall' aggiudicatario dovranno essere depositate presso il conto corrente intestato alla procedura.

Alla definitiva restituzione del fascicolo, il professionista trasmetterà una specifica di tutte le somme percepite, delle spese effettuate e del netto ricavo

### **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; 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' eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell' anno in corso e dell' anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, 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. Se esistenti al momento della vendita, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli 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.

## PUBBLICITA'

La pubblicità della presente vendita sarà effettuata mediante pubblicazione dell' avviso di vendita:

- a) sul portale delle vendite pubbliche (*art. 490, 1°*, *c.p.c.*) almeno 50 giorni prima della data prevista per la vendita
- b) sui portali offerti dal Gestore Astalegale.net s.p.a : [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) / [www.portaleaste.it](http://www.portaleaste.it) / [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) / [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it)
- c) sul sito internet Immobiliare.it
- d) sul quotidiano “ Giornale di Sicilia “, nell' apposito spazio riservato al Tribunale di Trapani

Ulteriori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato Avv. Pasquale Liga, contattandolo al **0923/549495**

Trapani, 29.10.2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Pasquale Liga

