

TRIBUNALE DI TRAPANI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 88/2022

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

Il professionista delegato, Avv. Vincenzo NORRITO, con studio in Trapani, Via Monte San Giuliano n. 62,
- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 08.04.2024;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

AVVISA

CHE IL GIORNO 28 gennaio 2025 SI PROCEDERA' ALLA VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' SINCRONA MISTA

degli immobili staggiti in calce descritti.

LOTTO UNICO

In Comune di Alcamo:

- 1) Piena proprietà di un garage sito al piano terra della via Luigi Pirandello n. 4, iscritto al N.C.E.U. al foglio di mappa 42, p.lla 7 sub. 3, cat. C/2, Cl 7, superficie catastale 59 mq.
L'unità immobiliare si trova all'interno di un più grande fabbricato (condominio non costituito) con accesso diretto dalla via pubblica.
- 2) Piena proprietà di un magazzino costituito da due piani seminterrati, sito nella via Luigi Pirandello n. 4, iscritto al N.C.E.U. al foglio di mappa 42, p.lla 7 sub. 1, cat. C/2, Cl 5. A detta unità si accede attraverso il bene n. 1.

* * *

I tre locali sono tra loro comunicanti attraverso scale interne, ed hanno accesso unico dalla via Luigi Pirandello, infatti i piani seminterrati sono raggiungibili solamente dal vano autorimessa dal piano terra.

I piani seminterrati si affacciano su una corte esclusiva, comprendente un piccolo giardino alberato con piante di agrumi. Al giardino si accede dal piano seminterrato 2 e risulta chiuso nel perimetro con muro di recinzione.

I piani seminterrati non hanno altri accessi indipendenti dall'esterno.

Le rifiniture del piano terra sono: pavimenti in ceramica, pareti con intonaco di calce e controsoffitto in pannelli e struttura in alluminio. Il locale ha anche un piccolo w.c. di servizio, porta di accesso con saracinesca in ferro.

Le rifiniture del piano seminterrato 1 sono: pavimento in parquet laminato, pareti e soffitto con intonaco di calce, infisso in alluminio.

Le rifiniture del piano seminterrato 2 sono: pavimento in cemento, pareti e soffitto allo stato grezzo senza intonaci, porta di accesso al giardino in ferro.

I locali non hanno impianto di climatizzazione ma hanno l'impianto elettrico e idrico.

Il fabbricato è stato realizzato abusivamente e per lo stesso è stata presentata istanza di condono edilizio prot. 30.626 del 30/09/1986. Attualmente la procedura è in corso e pertanto non è stata ancora ottenuta la concessione

edilizia in sanatoria.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico e idrico.

Prezzo base €=19.100,00= (diciannovemilacento/00).

* * *

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive: 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, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti) 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 determinazione del valore dell'immobile.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a spese e cura della procedura. Tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto dall'art. 591 bis, oltre IVA se dovuta, sono a carico dell'acquirente.

Le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima ed integrazione acquisita agli atti alla quale, per maggiori informazioni, si rinvia.

L'acquirente dovrà presentare, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, a proprie esclusive spese, l'eventuale domanda di condono edilizio ex art. 40 ult. comma della L. 47/1985 ed a norma del D.L. 146/1985 convert. nella L. 298/1985.

* * *

L'immobile sarà posto in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

- 1) alla vendita può partecipare chiunque, eccetto gli esecutati;
- 2) Il prezzo base è quello sopra riportato, con la precisazione che potranno essere considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato.
- 3) **l'offerta di acquisto potrà essere presentata:**

IN FORMA ORDINARIA

Ovvero in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) entro le ore 13:00 del giorno 27 gennaio 2025, presso lo studio del professionista delegato alla vendita in Trapani, via Monte San Giuliano n. 62. All'esterno della busta chiusa saranno annotati: il nome del professionista delegato; il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al deposito (che può anche essere persona diversa

dall'offerente); la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora del deposito.

All'interno della busta dovrà essere inserita:

A) l'offerta (con ciò intendendo una dichiarazione scritta con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare il bene posto in vendita) munita di bollo da euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente che dovrà contenere:

- per le persone fisiche: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente; eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente e del tesserino del codice fiscale. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene dalla comunione dei beni è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge;

- se ente con o senza personalità giuridica: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A., generalità del legale rappresentante (di cui dovrà essere allegata copia del documento d'identità) recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà, altresì, essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

- in caso di intervento di un rappresentante volontario, bisognerà produrre originale o copia autentica aggiornata della procura;

- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto;

- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, certificato di cittadinanza e di residenza in Italia al fine della verifica di una eventuale rilevanza della condizione di reciprocità, fotocopia del documento d'identità o del permesso di soggiorno;

- se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto e copia del documento d'identità del sottoscrittore;

- in ogni caso, l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Trapani, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.: in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trapani;

- l'indicazione dei dati identificativi del bene (sono sufficienti il numero della procedura ed il numero del lotto) per il quale l'offerta è proposta;

l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, in ogni caso, essere inferiore ad oltre ¼ del prezzo sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta, ex art. 571 c.p.c.;

- l'indicazione del tempo e del modo del pagamento, che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'accettazione dell'offerta di acquisto;

- l'indicazione di ogni altro elemento che possa essere utile al professionista delegato alla valutazione stessa dell'offerta, come a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventuali garanzie che l'offerente voglia offrire per il pagamento del residuo prezzo;

- l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso, e di accettare l'immobile, accessori, pertinenze nonché tutti gli impianti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;

- in nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che avrà sottoscritto l'offerta.

B) Gli offerenti dovranno contestualmente prestare **CAUZIONE** per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale Trapani Proc. n. R.G.E. 88/2022". Detto assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta e sarà immediatamente restituito il giorno dell'esame delle offerte in caso di mancata aggiudicazione.

C) Gli offerenti dovranno partecipare alla vendita senza incanto personalmente o a mezzo di Avvocato, ai sensi dell'art.571 c.p.c., munito di procura notarile. La persona indicata nell'offerta è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata: in mancanza il bene potrà essere ugualmente aggiudicato all'offerente non comparso.

CON MODALITA` TELEMATICHE

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire entro le ore 13:00 del giorno precedente l'esperimento della vendita (ossia entro le ore 13:00 del giorno 27 gennaio 2025) 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>, oppure collegandosi al sito del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it.

L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

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 (che dovrà contenere i dati e gli elementi previsti per le offerte da presentarsi in forma ordinaria) 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.

In alternativa, 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).

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

Onde evitare la non completa e, quindi, mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

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

esecuzioni.immobiliari.tribunale.trapani@giustiziacert.it

Versamento della cauzione

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, dovrà comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione dovrà effettuarsi tramite bonifico bancario al seguente IBAN: IT14S089521640000000175142 (intestato a: Tribunale Trapani Proc. n. R.G.E. 88/2022).

Il bonifico dovrà contenere la causale: "versamento cauzione procedura esecutiva immobiliare n. 88/2022 Tribunale di Trapani".

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

Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché pervenga entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte, pena la dichiarazione di nullità ed inefficacia dell'offerta.

In caso di mancato acquisto, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito nel termine di 48 ore, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio in

sede di compilazione dell'offerta telematica.

IN OGNI CASO

Sia che l'offerta venga presentata in modo analogico sia che venga presentata telematicamente:

- a) **l'offerta d'acquisto è irrevocabile** per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;
- b) **l'offerta d'acquisto sarà inefficace** se perverrà oltre le ore 13:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto; o se sarà inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste (cartacee e telematiche) avverrà il giorno **28 gennaio 2025, alle ore 17,00** presso lo studio del Professionista Delegato, per deliberare sulle offerte e sulle eventuali istanze di assegnazione, sentite le parti, il creditore procedente anche ai sensi dell'art. 572, III comma, ed i creditori iscritti eventualmente presenti e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta.

A. le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;

B. le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore, che consentirà la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti dinanzi al delegato.

Chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà, quindi, recarsi in tempo per le ore 17:00, presso lo studio del professionista delegato, per poter partecipare alla gara; chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet.

A tale riguardo si precisa che almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente ed indicato nell'offerta telematica un invito a connettersi al proprio portale. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica.

ESAME DELLE OFFERTE

IN CASO DI UNICA OFFERTA:

Se l'offerta sarà pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso sarà senz'altro accolta, ancorché l'offerente non partecipi alle operazioni di vendita; se sarà inferiore in misura non superiore ad un quarto rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso, il professionista delegato potrà far luogo ugualmente alla vendita (ancorché l'offerente non partecipi alle operazioni di vendita) qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ed, al contempo, non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c..

IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE:

- a) si provvederà ad una gara sull'offerta più alta: detta gara non darà luogo a vendita con incanto, sicché le eventuali offerte successivamente pervenute non potranno essere prese in considerazione al fine di revocare la vendita e riaprire la gara, neppure ove il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto.
- b) in caso di più offerte di pari importo e di offerenti che non intendono aderire alla gara, sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo (es. fideiussione); in caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento nel termine minore; in caso di più offerte di pari importo, egualmente garantite e indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo;
- c) in caso di gara, i rilanci in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00 (mille euro/00);
- d) allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente;
- e) i rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale e resi visibili agli altri partecipanti e al delegato alla vendita;
- f) in ogni caso, se il prezzo offerto sarà inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso, il professionista delegato non potrà far luogo alla vendita qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c..

IN CASO DI ISTANZA DI ASSEGNAZIONE: sarà indicato agli altri creditori e al debitore un termine non inferiore a quindici giorni per far pervenire eventuali osservazioni. Alla scadenza il professionista delegato fisserà un termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio.

La vendita, in ogni caso, non produrrà comunque alcun effetto traslativo fino alla firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEL FONDO SPESE

L'acquirente dovrà versare nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 giorni dall'accettazione dell'offerta di acquisto, il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, oltre alle spese necessarie per il pagamento degli oneri tributari e per la trascrizione del decreto di trasferimento, che sono forfettariamente determinate nella misura del 20% del prezzo offerto, salvo conguaglio all'esito delle operazioni di trasferimento.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Il saldo prezzo e le spese nella misura del 20% del prezzo offerto salvo conguaglio, potrà essere versato o con assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale Trapani Proc. n. R.G.E. 88/2022 oppure mediante bonifico al seguente IBAN IT14S0895216400000000175142 (intestato a Tribunale Trapani Proc. n. R.G.E. 88/2022).

Il mancato versamento nei termini sopra indicati del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari ed alla trascrizione del decreto, comporterà la decadenza dall'acquisto nonché la perdita

della cauzione, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'artt. 587 c. p. c. e 177 disp. att. c.p.c..

L'acquirente, infine, ha l'onere di far pervenire al professionista delegato la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati (es. dichiarazione prima casa).

* * *

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, in Trapani, Via Monte San Giuliano n. 62.

Al presente avviso sarà data pubblicità, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, in estratto: sul portale delle vendite pubbliche, sul sito internet Astegiudiziarie.it, sul sito internet Immobiliare.it, sul quotidiano Giornale di Sicilia e mediante affissione all'Albo del Tribunale.

Professionista Delegato Avv. NORRITO Vincenzo con studio in Trapani, Via Monte San Giuliano n. 62, Tel. 338.3119329, e-mail: vincenzo.norrito@gmail.com

Trapani, 28 ottobre 2024

Il Professionista Delegato