



TRIBUNALE DI TRAPANI

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE FORZATA n. 49/2022 RGE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. GIOVANNI CAMPISI

PROFESSIONISTA DELEGATO/CUSTODE AVV. LAURA TASQUIER

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

Il sottoscritto avv. Laura Tasquier, con studio in Trapani nella via Niso 10, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Trapani, giusta ordinanza resa il 2 dicembre 2024, nel procedimento esecutivo in epigrafe indicato,

AVVISA

che il giorno 3 aprile 2025, alle ore 17.00, presso il proprio studio professionale sito in Trapani, nella Via Niso n. 10, primo piano, procederà alla VENDITA SENZA INCANTO in modalità telematica sincrona a partecipazione mista, con gara in caso di più offerenti, dei beni appresso descritti:

- 1) **LOTTO UNO:** Fabbricato civile in Trapani, Vicolo Poggioreale n. 9, piano T-1-2-3, consistente in una palazzina di 4 piani composta da 4 mini appartamenti, dislocati uno per ogni piano e collegati da una scala condominiale, ubicata tra il Vicolo Poggioreale (da cui si accede), la Via Torre Pali e il Vicolo Salaparuta; è presente una terrazza posta al piano terzo, accessibile sia dal vano scala condominiale sia dall'appartamento del piano terzo.

L'edificio confina a nord con la Via Torre Pali, a sud con un altro immobile di proprietà di terzi, ad ovest con il Vicolo Salaparuta e ad est con il Vicolo Poggioreale e le unità immobiliari che lo compongono sono identificate catastalmente come segue: foglio 303 part. 979 sub 5, zona cens. 1, cat. A4, cl. 7, cons. 1.5, sup. cat. 32 mq, rendita € 66,62, p. T; foglio 303 part. 979 sub 6, zona cens. 1, cat. A4, cl. 7, cons. 1.5, sup. 32 mq, rendita € 66,62, p. 1; foglio 303 part. 979 sub 7, zona cens. 1, cat. A4, cl. 7, cons. 1.5, sup. 32 mq, rendita € 66,62, p. 2; foglio 303 part. 979 sub 8, zona cens. 1, cat. A4, cl. 7, cons. 1.5, sup. 19 mq, rendita € 66,62, p. 3; foglio 303 part. 979 sub 4, cat. E, p. T, 1, 2, 3.

Le unità immobiliari suddette sono poste in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano ed allo stato sono LIBERE.

PREZZO BASE: euro 48.498,90 (quarantottomilaquattrocentonovantotto/90)

OFFERTA MINIMA: euro 36.374,18 (trentaseimilatrecentosettantaquattro/18)

AUMENTO MINIMO in caso di gara: euro 1.000,00 (mille/00)

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto

Nella relazione di stima in atti, a firma dell'arch. Carmelo Galatioto, alla cui attenta ed integrale lettura si rimanda, è stato evidenziato quanto appresso riassuntivamente descritto:

PARTI COMUNI: androne con vano scala e piccolo terrazzo posto al piano terzo, accessibile sia dal vano scala, sia dall'appartamento del terzo piano, nonché cisterna posta nel vano scala.

CONDIZIONI dell'IMMOBILE: Dal punto di vista strutturale l'edificio si presenta in buone condizioni, con una struttura verticale in muratura, realizzata in conci di tufo, di vario spessore, man mano che si sale nei piani superiori. Gli intonaci interni sono a civile con tonachino, con solai in latero-cementizio, tramezzi in segati di tufo. Gli intonaci esterni a base di silicati tipo Li Vigni, sono in buono stato di conservazione nella maggior parte dell'edificio, escluso il piano terra, dove è presente un po' di umidità su due lati dell'edificio e di distacco dello strato protettivo. La copertura del piano terzo è piana, con una piccola terrazza.

La pavimentazione interna degli appartamenti è in ceramica, mentre nell'appartamento del 3° piano, compresa la terrazza, è stata realizzata con piastrelle di antica manifattura, smaltate con disegno tipico siciliano, color azzurro.

Gli infissi esterni, sono inesistenti, ma erano realizzati in alluminio color legno noce, con gli oscuri, le porte interne dei bagni sono in tamburato essenza noce, mentre i quattro portoncini dei singoli appartamenti, sono in legno massello.

La scala condominiale che serve per raggiungere i vari appartamenti è realizzata in cemento e rivestita di marmo locale.

L'impianto elettrico, idrico e dei condizionatori è sotto traccia, a norma con le vigenti leggi, ma in quasi tutti gli appartamenti sono stati asportati i fili elettrici, la rubinetteria, sia dei bagni che della cucina, e i condizionatori (sia le unità interne che esterne).

L'immobile è dotato di collegamento all'acqua comunale, alla rete elettrica e fognaria oltre ad avere una dotazione condominiale di una cisterna (interrata) posta nel vano scala.

CONFORMITA' CATASTALE e REGOLARITA' URBANISTICA/EDILIZIA:

Vi è corrispondenza fra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi.

L'immobile ha una destinazione a civile abitazione in tutti i piani di cui è formato; non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'intera palazzina risulta di antica edificazione ante bellica, all'ufficio tecnico comunale non risulta alcuna pratica riguardante l'immobile.

Al terzo piano, nel vano scala, risulta di fatto inesistente una piccola finestrella, tuttavia di facile ripristino.

Stante l'assenza di ulteriori notizie riguardanti la situazione urbanistica delle unità immobiliari in oggetto, si avverte che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, V comma, DPR 380 del 6/6/2001 e dell'art. 40, VI comma, della L. 47 del 28/2/1985.

2) LOTTO DUE - Appartamento in Erice (TP), S.S. 187 n. 31, piano T, costituito da una abitazione singola, con accesso carrabile da una piccola stradella, che si innesta alla via principale S.S.187, che costeggia una porzione del lotto, attraverso una corte. L'immobile ha consistenza di tre vani più accessori, per una superficie calpestabile di 64,64 mq, composto da una zona pranzo soggiorno di 17,55 mq che funge da ingresso all'abitazione, cucina non abitabile, avente una sua autonoma finestra per l'areazione, e un corridoio, di 6,28 mq, che disimpegna i locali del bagno di 4,42 mq, della cameretta di 11,80 mq e, infine, della camera matrimoniale di 16,40 mq posta alla fine del corridoio.

Tutti i locali che compongono l'appartamento prendono luce e areazione attraverso una corte/giardino di pertinenza, recintato su tre lati, con proprio accesso carrabile.

Oltre ai locali descritti abitabili è presente nel sito una tettoia realizzata con struttura precaria, che è oggetto di richiesta di Sanatoria, la quale dovrebbe corrispondere al locale indicato quale salone a servizio dell'abitazione di 32,34 mq, ed essere accessibile sia dall'esterno attraverso la corte/giardino sia dall'abitazione, attraverso una porta nel vano cucina, allo stato tuttavia non esistente.

La suddetta unità immobiliare è catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Erice al foglio 191, part. 183 sub 1, zona cens. 2, categ. A3, cl. 6, cons. 6, rendita € 557,77, p. T. L'unità immobiliare suddetta è posta in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed allo stato è OCCUPATA.

PREZZO BASE: euro 54.223,96 (cinquantaquattromiladuecentoventitre/96)

OFFERTA MINIMA: euro 40.667,97 (quarantamilaseicentosessantasette/18)

AUMENTO MINIMO in caso di gara: euro 1.000,00 (mille/00)

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto

Nella relazione di stima in atti, a firma dell'arch. Carmelo Galatioto, alla cui attenta ed integrale lettura si rimanda, è stato evidenziato quanto appresso riassuntivamente descritto

CONDIZIONI GENERALI dell'IMMOBILE e degli IMPIANTI:

L'immobile presenta uno strato di condensa su tutta la superficie del soffitto, per la presenza di parti d'umidità di risalita, nel soggiorno, nel corridoio e nella cameretta.

Nel prospetto principale sono presenti parti ammalorate con distacco del manto protettivo, in coincidenza della caldaia, non più funzionante.

L'edificio, in muratura portante con spessori diversi di 30 cm e di 50 cm, dovuti essenzialmente ad epoche diverse d'edificazione, ha due tipologie di copertura: una prima realizzata con un solaio in latero-cemento con sovrastante sottotetto con copertura realizzata inclinata ricoperta da tegole; una seconda parte (oggetto di concessione edilizia in sanatoria), presenta una copertura in lamiera zincata, con sottostante travature con tubi agganciati lungo tutto il perimetro e con chiusura realizzata da un telo trasparente, che non garantisce l'isolamento e la separazione del locale con l'esterno, non arrivando sino a terra.

L'abitazione al suo interno presenta tutte le pareti intonacate, con decorazioni aggiuntive di rifinitura in alcune parti a migliorarne l'estetica; la pavimentazione interna è uniforme su tutti i locali, con piastrelle 30x30 di ceramica.

Gli impianti elettrico, idrico e termico sono sottotraccia, ma bisognosi di manutenzione e adeguamento.

Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato di mogano a battente, con una cornice in legno, ad esclusione della porta della cucina che è a soffietto, mentre gli infissi esterni sono in faggio dipinto noce scuro, con vetro semplice e persiane esterne sempre in legno.

Il Posto Auto è possibile tramite l'accesso carrabile del cancello, che funge anche di ingresso per l'abitazione.

CONFORMITA' CATASTALE e REGOLARITA' URBANISTICA/EDILIZIA:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, ad eccezione di un vano porta, posto in corrispondenza della cucina, che dovrebbe collegare l'abitazione al locale denominato "salone", oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria.

Dal confronto tra la planimetria catastale e la richiesta della Concessione Edilizia in Sanatoria risulta allo stato di fatto attuale solo tale difformità, consistente nella mancanza di tale vano porta, che dovrebbe collegare l'abitazione con la parte oggetto di sanatoria, tuttavia attualmente non completata.

L'immobile ha una destinazione a civile abitazione e non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia del Comune di Erice in data 03/04/1979, in conformità al Nulla-Osta favorevole della BB.CC.AA. di Trapani con prot. n.4159 del 18/10/1979 e autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile di Trapani, n. 19606 del 30/04/1979; successivamente è stato presentato un Progetto di Variante approvato dalla C.E.C. di Erice, nella seduta del 15/11/1979, con relativa Concessione Edilizia n. 108/1979 in data 01/12/1979.

Risulta che i lavori sono iniziati in data 14/01/1980 e che sono stati ultimati in data 25/06/1981, con successivo rilascio di Certificato di Abitabilità n. 37 in data 12/06/2020.

Oltre all'immobile descritto risulta edificato (entro marzo 2003), in assenza della regolare Concessione Edilizia, una porzione d'edificio (denominato "salone"), in relazione alla quale è stata presentata regolare richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della L.326/03, inoltrata presso l'U.T.C. di Erice (in fase di completamento); dalla verifica documentale con accesso agli atti presso l'U.T.C., risulta che la pratica di sanatoria non è tuttavia completa per la mancanza del pagamento di alcuni bollettini.

Il rilascio della Concessione in Sanatoria, prevedeva il pagamento di due distinte quote:

la 1° cifra di € 3.712,00 per le Oblazioni, divise in n. 3 rate;

la 2° cifra di € 2.041,60 per gli Oneri Concessori, divisa in n.3 rate.

Presso l'U.T.C. di Erice risultano depositate solo due bollettini, il 1° di € 1.700,00 sul c/c. 255000 riferito alla 1°rata dell'Oblazione (in data 09/12/2004); il 2° di € 250,00 sul c/c n.12578910 riferito alla 1°rata degli Oneri di Concessori (in data 09/12/2004).

Attualmente pertanto presso l'U.T.C., mancano i bollettini delle altre rate pagate, che considerando anche gli interessi (da calcolare fino all'espletamento del rilascio della sanatoria), ammonterebbero a circa € 3.500,00.

Stante l'assenza di ulteriori notizie riguardanti la situazione urbanistica delle unità immobiliari in oggetto, si avverte che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, V comma, DPR 380 del 6/6/2001 e dell'art. 40, VI comma, della L. 47 del 28/2/1985.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale delle Vendite pubbliche, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., almeno 50 giorni prima della data prevista per l'esperimento di vendita, **sui siti internet Astegudiziarie.it e Immobiliare.it, nonché pubblicato per estratto sul quotidiano Giornale di Sicilia**, nell'apposito spazio riservato al Tribunale di Trapani.

MODALITA' DI VENDITA E PARTECIPAZIONE

La vendita è stabilita con modalità telematica sincrona mista ed il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea SpA, con il portale www.astetelematiche.it; il referente della procedura è il professionista delegato alla vendita avv. Laura Tasquier, nel cui studio in Trapani, via Niso n. 10, I piano, si svolgeranno tutte le operazioni che a norma dell'art. 571 c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice delle Esecuzioni o dal Cancelliere.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICHE

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.

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13:00 del giorno precedente all'esperimento di vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero

offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato 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 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 deve proseguire 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 le offerte e ricevere le comunicazioni del sistema.

Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente confermarla; l'offerta genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

Il presentatore dell'offerta prima di concludere la presentazione stessa potrà confermare l'offerta e il sistema invierà alla PEO o alla PEC -in base alla scelta effettuata- una mail con i dati per recuperare l'offerta inserita e salvata e sarà generato l'*hash* per effettuare il pagamento del bollo digitale, e quindi potrà inviare l'offerta completa e criptata al Ministero.

Il presentatore che, invece, non si avvale di una PEC autorizzata dal gestore della vendita (PEC ID), prima di confermare l'offerta ed inviarla completa e criptata al Ministero, dovrà procedere a firmare digitalmente l'offerta medesima.

L'offerta sarà dichiarata inammissibile se:

- **perviene oltre il termine sopra stabilito;**
- **è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita;**

- **l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega, come specificate nel presente avviso, e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.**

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

Solo in caso di malfunzionamento del dominio giustizia senza comunicazione ex art. 15 DM 32/15 le offerte verranno effettuate, in alternativa alle modalità analogiche, anche nei modi previsti dal citato art. 15; l'invio dell'offerta dovrà essere in tal caso effettuato anche mediante mail all'indirizzo della Cancelleria: esecuzioni.immobiliari.tribunale.trapani@giustiziacert.it.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE NEL CASO DI OFFERTA TELEMATICA

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

Il versamento della cauzione va effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente presso banca CREDEM, intestato a "Procedura Esecutiva Tribunale di Trapani n. 49/2022 R.G.E." le cui coordinate IBAN sono le seguenti: IT08 V030 3216 4000 1000 0856 083.

Onde consentire il tempestivo versamento 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 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.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITA' ANALOGICA

Le offerte analogiche di acquisto devono essere depositate, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato, dal lunedì al venerdì ed esclusi comunque i giorni festivi, fino alle ore 13:00 del giorno precedente a quello in cui si terrà la vendita, previamente fissando appuntamento telefonico al n. 092323027.

L'offerta d'acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00 e 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 d'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 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 dall'aggiudicazione dell'immobile. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- 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.

All'offerta di acquisto devono essere allegati, a pena di inammissibilità della proposta medesima:

- 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 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;

- l'assegno circolare intestato a "Procedura Esecutiva Tribunale di Trapani n. 49/2022 R.G.E." per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

Su detta busta, che non deve presentare alcun segno e /o scritta di riconoscimento, il professionista delegato provvederà ad indicare, al momento della presentazione: 1) il nome di chi provvede al deposito, previa identificazione; 2) la data della vendita; 3) il nome del professionista delegato; 4) la data e l'ora di consegna della busta.

L'offerta sarà dichiarata comunque inammissibile se:

- **perviene oltre il termine sopra stabilito;**
- **è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta;**
- **l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, come specificate nel presente avviso, e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.**

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 e alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il 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 delegato:

- verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione nel caso di offerta telematica entro i termini sopra indicati;
- procede 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 potranno essere resi visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla definitiva chiusura 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 nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente 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 come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore 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 prezzo base 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 sull'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 deve obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso 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 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 ai sensi dell'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 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 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, comma 3, D.M. 32/2015.

Tra un'offerta e una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 1 (uno) 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 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 ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573, II comma c.p.c., il 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 riaccreditati tempestivamente a mezzo bonifico; per gli offerenti su supporto analogico, saranno restituiti gli assegni circolari a coloro che non siano risultati aggiudicatari, dietro rilascio di ricevuta.

MODALITA' DI PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare, a pena di decadenza, 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:

- 1) **Con assegno circolare intestato a "Procedura Esecutiva Tribunale di Trapani n. 49/2022 R.G.E.";**
- 2) **Con bonifico bancario sul conto corrente presso banca CREDEM, intestato a "Procedura Esecutiva Tribunale di Trapani n. 49/2022 R.G.E.", le cui coordinate IBAN sono le seguenti: IT08 V030 3216 4000 1000 0856 083;** in tal caso, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico.

Entro lo stesso termine perentorio e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà versare, a pena di decadenza, le somme necessarie per il pagamento degli oneri fiscali e spese di vendita, in misura pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio.

Se il prezzo non verrà versato nel termine, l'aggiudicatario decade con perdita della cauzione, e 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. 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 ha luogo con le seguenti modalità:

- 1) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- 2) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo del prezzo nei limiti del 70% del prezzo di aggiudicazione e comunque in misura non superiore alla parte del credito garantito da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c.

In tal caso il creditore fondiario è onerato di 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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'IMMOBILE VIENE POSTO IN VENDITA NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA E COSÌ COME RISULTA DESCRITTO NELLA RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE ARCH. CARMELO GALATIOTO, al cui integrale contenuto si rinvia, con ogni relativo diritto, ragione, accessorio, comunanza, pertinenza, servitù attiva e passiva, comunque inerente e risultante dai legali titoli di provenienza. 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 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 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 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, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellati a spese e cura della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà dei beni e i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

Per gli ulteriori adempimenti si fa riferimento alle norme di legge in materia.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato/custode avv. Laura Tasquier al numero telefonico 092323027, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (PVP) oppure consultando i siti internet Astegiudiziarie.it e Immobiliare.it nonché il portale www.astetelematiche.it.

Trapani, 18 dicembre 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Laura Tasquier