



TRIBUNALE DI TRAPANI Sezione Civile

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

All'udienza del 16/10/2024, svoltasi dinanzi al g.e. dott. Anna Loredana Ciulla, sono comparsi il custode avv. Loredana Casano, l'avv. Bartolo Murana in sostituzione degli avv.ti Pesenti e Domenegotti per il creditore procedente, l'avv. Noemi Genovese in sostituzione dell'avv. Enrico Maria Sinatra per il condominio intervenuto, l'avv. Eve Ingoglia in sostituzione dell'avv. Raffaele Rigitano per il debitore la quale insiste nella istanza di riduzione del pignoramento.

L'avv. Murana insiste nella istanza di vendita con richiesta di applicazione della normativa ex art. 41 TUB;

L'avv. Genovese si associa alla richiesta del creditore procedente e si oppone alla richiesta di riduzione del pignoramento in considerazione dell'ammontare del credito vantato dal procedente e dall'intervenuto e delle spese di procedura.

Il custode rappresenta che la documentazione in atti è completa e che nulla osta alla vendita.

Il g.e., quanto all'istanza di riduzione del pignoramento, considerato che secondo quanto riportato nella relazione di stima, depositata in data 13.09.2024, il valore dei beni immobili pignorati è il seguente:

- lotto 1, appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 348, Sub. 69, Zc. 3, Categoria A3, prezzo base d'asta: € 107.714,50;

- lotto 2, appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 348, Sub. 70, Zc. 3, Categoria A3, prezzo base d'asta: € 66.885,31;

- lotto 3, magazzino identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 348, Sub. 68, Zc. 3, Categoria C2, prezzo base d'asta: € 14.712,70;

per un totale di € 189.312,51;

ritenuto che al fine di correttamente valutare l'istanza di riduzione deve aversi riguardo non al prezzo base d'asta bensì all'ipotesi più concreta e reale che è quella dell'offerta minima, con conseguente riduzione del valore incamerabile al primo tentativo di vendita del 25%, per un totale di € 141.984,382;



considerato che il credito vantato dal creditore procedente ammonta ad € 32.203,60, e quello del creditore intervenuto ad € 26.229,86 e € 15.206,13, per un totale di **€ 73.639,59**;

considerate le spese di procedura, da stimarsi approssimativamente intorno ad € 10.000,00;

ritenuta altamente improbabile la vendita dei tre beni immobili al primo esperimento e considerato che ad ogni nuovo esperimento il valore dei beni subirà una riduzione del prezzo pari ad un quarto, sicché al secondo tentativo di vendita l'offerta minima sarebbe pari ad € 106.488,287e al terzo pari ad € 79.866,28;

ritenuto, alla stregua dei calcoli che precedono relativi alle riduzioni di prezzo, che non vi siano i presupposti per disporre la riduzione del pignoramento;

p.q.m.

rigetta l'istanza di riduzione del pignoramento;

letta l'istanza di vendita depositata dal creditore procedente;

lette le modifiche introdotte dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 27 giugno 2015, n. 147, convertito con modificazioni in legge 6 agosto 2015 n. 132, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 20 agosto 2015, n. 192;

DISPONE

la vendita, con le modalità della vendita telematica sincrona mista, del compendio pignorato meglio identificato e descritto nella relazione di stima in atti, stabilendo, a norma dell'art. 568, comma 3, c.p.c., che il prezzo-base debba essere determinato riducendo del 15% il valore individuato dall'esperto stimatore, tenuto conto: (a) della assenza della garanzia per vizi nella vendita forzata (art. 2922 c.c.); (b) della nota diffidenza del mercato non speculativo verso il settore delle vendite immobiliari giudiziarie e della conseguente minore esitabilità del bene pignorato rispetto a quello posto in vendita a libera contrattazione; (c) della indipendenza fra prezzo base d'asta e prezzo di aggiudicazione, essendo quest'ultimo la risultante dell'interesse concretamente riposto dal mercato verso un determinato bene immobile e non il frutto di una valutazione, per quanto ponderata, dell'esperto stimatore;

DELEGA

per le operazioni di vendita, con le modalità della vendita sincrona mista, e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. l'avv. Casano Loredana, già nominato custode giudiziario del compendio pignorato.

Detto professionista dovrà compiere senza ritardo e, comunque, entro il termine di diciotto mesi, salvo proroga da richiedere prima della scadenza, tutte le operazioni a lui delegate, **esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere gli incanti – se non per ordine del giudice dell'esecuzione – ovvero di ritardarne la fissazione.**

DETERMINA

in euro 1.300,00 l'ammontare che il creditore procedente, ai sensi dell'art. 5 del D.M. 25 maggio 1999 n. 313, deve anticipare al professionista nel termine di trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza.

DISPONE

che il professionista, dopo aver verificato, ove necessario, che il procedente abbia provveduto alla rinnovazione della trascrizione del pignoramento, notiziando, in caso contrario, questo giudice dell'esecuzione, provveda:

1. al controllo della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., nonché della ritualità degli avvisi ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. ed ai contitolari del diritto pignorato, ai sensi dell'art. 599 c.p.c.,



compreso l'eventuale coniuge in regime di comunione legale, rimettendo gli atti a questo Giudice nell'ipotesi di riscontro negativo;

2. alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'art. 568, 3 comma c.p.c., tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal Giudice ai sensi dell'art. 569, 1 comma c.p.c. e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173 bis comma IV, disp. att. c.p.c., nonché delle riduzioni del prezzo operate a seguito degli inutili tentativi di vendita sinora effettuati;
3. al deposito entro trenta giorni dalla comunicazione dell'ordinanza il professionista di un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte, depositando successivamente, ogni sei mesi, un rapporto periodico, ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 sexies d.l, 18 ottobre 2012, convertito dalla L 17 dicembre 2012, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in L 30 giugno 2016, n. 119 5. Tutti i rapporti periodici devono essere depositati esclusivamente con modalità telematiche di cui alla circolare del Tribunale di Trapani dell'1.12.2022;
4. agli adempimenti pubblicitari previsti dall'art. 570 c.p.c. per la vendita senza incanto. A tal fine il professionista delegato richiederà al creditore procedente di anticipare gli importi necessari alle spese pubblicitarie;
5. **all'apertura di uno o più conti correnti bancari, con mandato a operare al delegato, presso un istituto di credito con filiale in Trapani o Erice Casa Santa, a scelta del delegato, rispettando un criterio di rotazione e tenendo in considerazione le condizioni contrattuali praticate; per l'effetto dispone che il conto corrente sia intestato al Tribunale di Trapani con indicazione del numero della procedura ("Tribunale Trapani Proc. n. R.G.E."); che il conto corrente sia con servizio di *home banking* per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme; che su tale conto siano depositate le somme dovute a titolo di cauzione per la partecipazione alla vendita da parte degli offerenti che presentino offerte in via telematica, il saldo del prezzo di aggiudicazione ed il saldo delle spese versate dall'aggiudicatario, nel caso in cui aggiudicatario sia risultato un offerente telematico;**
6. **all'apertura, per le sole spese relative al trasferimento a carico dell'aggiudicatario, – in alternativa al conto sopra indicato – di altro conto corrente sempre presso uno degli istituti di credito sopra indicati, intestato ugualmente al Tribunale di Trapani con indicazione del numero della procedura e concernente unicamente le spese ("Tribunale Trapani Proc. n. R.G.E. – SPESE AGGIUDICATARIO").**
7. alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. (che, ai sensi del novellato comma 2, potrà indicare un prezzo inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita) e agli ulteriori adempimenti di cui agli art. 573 c.p.c. per l'ipotesi di gara fra più offerenti e 574 c.p.c. fatta eccezione per l'emissione del decreto di trasferimento, provvedimento riservato al Giudice dell'Esecuzione.
8. sulla istanza di assegnazione di cui all'art. 590 e 591, terzo comma, c.p.c. e previa fissazione agli altri creditori e al debitore di un termine non inferiore a quindici giorni per far pervenire presso il suo studio le eventuali osservazioni. Alla scadenza il professionista fisserà un termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio;
9. nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti sia stata conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice dell'esecuzione;
10. **in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita al prezzo-base stabilito ai sensi dell'art. 568, primo comma, c.p.c., e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un diverso prezzo-base in misura inferiore fino ad un quarto, e così per ogni ulteriore esperimento di vendita che dovesse rendersi necessario;**
11. a fissare un nuovo termine ex art. 591 c.p.c. (non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombeni ex artt. 571 e 572 c.p.c.;
12. ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;
13. alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;
14. alla formazione del progetto di distribuzione ed alla sua trasmissione al Giudice dell'esecuzione che, dopo avervi apportato le eventuali variazioni, provvede ai sensi dell'art. 596 c.p.c. A tal fine il professionista fisserà ai creditori un termine non inferiore a trenta giorni per far pervenire presso il suo studio le



dichiarazioni di credito e le note delle spese processuali sostenute; quindi, procederà alla redazione del progetto, osservando le norme sulle cause di prelazione. Nell'ipotesi in cui non concorrano altri creditori con quello procedente, il professionista, acquisita la dichiarazione di credito e la nota spese e di collocazione, si limiterà a trasmettere il fascicolo a questo Giudice che provvederà ai sensi dell'art. 510 c.p.c.;

- 15. ad ordinare alla banca la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari. La restituzione dovrà effettuarsi nelle mani del depositante o mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate, o del conto indicato dall'offerente per la restituzione della cauzione.**

AVVERTE

che a norma dell'ultimo comma dell'art. 591 bis c.p.c., il giudice dell'esecuzione, sentito l'interessato, disporrà la revoca della delega delle operazioni di vendita qualora non vengano rispettati i termini e le direttive per lo svolgimento delle operazioni, salvo che il professionista delegato dimostri che il mancato rispetto dei termini o delle direttive sia dipeso da causa a lui non imputabile.

INDICAZIONI INERENTI L'AVVISO DI VENDITA

Nella redazione dell'avviso di vendita senza incanto di cui all'art. 570 c.p.c. dovrà essere specificato 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 effettuate dal professionista delegato presso il suo studio.

Il professionista dovrà indicare che la vendita si terrà in modalità sincrona mista presso il suo studio o presso altra sede dallo stesso professionista individuata, comunque nel circondario del Tribunale.

Nell'avviso di vendita dovrà indicarsi, inoltre, che le offerte di acquisto telematiche e/o analogiche devono essere rispettivamente inviate e/o depositate dal presentatore dell'offerta, entro le ore 13.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta.

Nell'avviso di vendita si indicherà che le offerte telematiche saranno effettuate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

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

Si indicherà, invece, per le offerte di acquisto analogiche, il luogo (lo studio del professionista o altra sede dallo stesso individuata) dove le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa e le relative modalità di presentazione.

Nell'avviso dovrà essere indicato il conto corrente intestato alla procedura dove dovranno essere versate le cauzioni in caso di offerte telematiche.

L'avviso dovrà inoltre contenere, oltre alla precisazione che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, la destinazione dei beni (come indicata nella relazione di stima, di cui dovrà altresì essere rispettata la suddivisione in lotti dei beni pignorati, salvo diverso provvedimento), l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6/6/2001 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato T.U. e di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2 della citata L. 28 febbraio 1985 n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6 della citata L. 28 febbraio 1985 n. 47.

INDICAZIONI INERENTI LA REDAZIONE DEL VERBALE

Il professionista delegato provvederà, altresì, alla redazione del verbale telematico delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di tempo e di luogo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti fisicamente nello studio del delegato e degli offerenti in via telematica, la descrizione delle attività svolte,



la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale sarà sottoscritto dal professionista delegato.

Per la redazione del verbale, il Delegato può utilizzare i dati riportati nel portale della vendita telematica e quelli ivi immessi nel corso delle operazioni. I predetti dati sono trasmessi dal gestore al delegato al termine delle operazioni di vendita. In ogni caso, il gestore deve trasmettere un elenco, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, nonché i dati identificativi degli altri offerenti.

INDICAZIONI INERENTI IL 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:

- 1) con assegno circolare intestato alla procedura;
- 2) con bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo, in questo caso, 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 abbia luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) 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. (con la precisazione che 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); per l'effetto:

AUTORIZZA

il professionista delegato ad operare il versamento in favore del creditore fondiario nei termini sopra indicati e con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

Se il prezzo non verrà versato nel termine, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al Giudice 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 professionista 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 altro certificato aggiornato acquisito dallo stesso professionista. Il professionista delegato provvederà alla trasmissione del fascicolo al Giudice dell'esecuzione nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. Le somme versate dall'aggiudicatario dovranno essere depositate presso il conto corrente intestato alla procedura.

All'atto della definitiva restituzione del fascicolo, il professionista trasmetterà specifica di tutte le somme percepite, delle spese effettuate e del netto ricavo.

STABILISCE

quale luogo di svolgimento delle suddette operazioni delegate (in particolare per la presentazione delle offerte analogiche ai sensi dell'art. 571 c.p.c., per l'esame delle offerte analogiche e telematiche e per l'eventuale gara tra gli offerenti) lo studio del professionista la cui ubicazione è sopra meglio indicata, ovvero altro luogo indicato dallo stesso professionista nell'avviso di vendita, purché all'interno del circondario del Tribunale.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Il professionista delegato si occuperà dell'intera gestione della pubblicità legale e commerciale secondo le indicazioni contenute nell'ordinanza, invitando il creditore a versare, **sin dalla prima asta**, direttamente ai



gestori della pubblicità commerciale (Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e Immobiliare.it) gli importi necessari alla celebrazione dei singoli esperimenti di vendita.

Per quel che concerne la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, obbligatoria per tutti gli avvisi di vendita emessi dal 20.02.2018, pone a carico del creditore procedente, o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, l'onere di provvedere al pagamento del contributo unificato di € 100,00 previsto dall'art. 18 bis del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 per ciascun lotto posto in vendita (http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/pagamento_importo_fisso_PdV_v2.pdf - per maggiori informazioni circa le modalità di pagamento del contributo si consiglia di consultare il link sopraindicato) e di trasmettere al delegato, per ogni singolo lotto, le ricevute di pagamento rilasciate dal sistema (- documenti indispensabili affinché il delegato possa procedere alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale- si segnala in particolare la necessità di produrre il file in formato .xml), almeno 70 gg prima della data prevista per ciascun esperimento di vendita fissato dal delegato.

A tal fine, il delegato dovrà comunicare via pec, al creditore procedente e ai creditori muniti di titolo esecutivo, l'avviso di vendita lo stesso giorno del suo confezionamento. Inoltre, il delegato, anche se in possesso di fondo spese capiente (già versato in precedenza), non dovrà effettuare il pagamento sopraindicato, ma dovrà attenersi scrupolosamente solo all'inserimento all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche della ricevuta del pagamento già effettuato da parte dei creditori, impiegando il fondo spese già esistente per l'effettuazione della pubblicità commerciale.

Qualora il delegato non riceva la ricevuta di pagamento entro il termine di 70 gg sopra indicato, questi dovrà trasmettere immediatamente il fascicolo al giudice dell'esecuzione.

Il delegato potrà procedere alla pubblicazione, in assenza di pagamento del contributo, solo nell'ipotesi in cui tutti i creditori costituiti risultino ammessi al beneficio del patrocinio a spese dello Stato, con conseguente prenotazione a debito di tale contributo ai sensi dell'art. 18 bis del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

Si segnala che le conseguenze dell'omessa consegna della ricevuta di pagamento del contributo unificato entro il termine di 70 gg prima di ciascuna vendita e della connessa mancata pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita entro il termine di 50 gg prima di ciascuna vendita graveranno sui creditori, comportando l'estinzione della procedura esecutiva (cfr. art. 631-bis c.p.c. *“Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui all'art. 630, secondo e terzo comma...”*; 161-quater disp. att. c.p.c., *“.....Quando la pubblicità riguarda beni immobili o beni mobili registrati, la pubblicazione non può essere effettuata in mancanza della prova dell'avvenuto pagamento del contributo della pubblicazione previsto dall'art. 18bis del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115”*).

Dispone, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., che, almeno 50 giorni prima della data di ciascun esperimento di vendita, il professionista delegato provveda ad effettuare la pubblicità della vendita pubblicando l'estratto dell'avviso di vendita:

- a) sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.;
- b) sul sito internet Astegiudiziarie.it (inserendo copia dell'avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato);
- c) sui siti internet previsti dal servizio “Rete Aste Real Estate” di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. (inserendo copia dell'avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato);
- d) pubblicazione sul quotidiano il Giornale di Sicilia nell'apposito spazio riservato al Tribunale di Trapani, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo le seguenti informazioni:
 - a. numero di ruolo della procedura;
 - b. nome del Giudice dell'esecuzione;



- c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
- d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- j. ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto;
- k. termine per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto;
- l. data, luogo ed ora fissata per la vendita senza incanto;
- m. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono).

DISPOSIZIONI SULLE MODALITA' DI VENDITA

Il giudice dell'esecuzione dispone inoltre:

- che il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** sia la società di seguito indicata: **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, con il portale www.astetelematiche.it ;

- che il **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato;

- che le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 26/2/2015 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;

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE E ANALOGICHE

A.) OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita 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>

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 <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

In particolare, il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente 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 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 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 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. Tuttavia, l'invio dell'offerta dovrà essere 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.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto aperto dal delegato e indicato nell'avviso di vendita.

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

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

In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la 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

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

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 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 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 deve essere allegata, 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 cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE) ; se 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, nonché l'assegno circolare intestato a "Proc. esecutiva N." seguito dal numero e dall'anno della procedura, per un importo pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione.

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, o in altro luogo scelto dal delegato e indicato nell'avviso di vendita, purché all'interno del circondario del Tribunale, ed 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:

- verifichi le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verifichi l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione nel caso di offerta telematica entro i termini sopra indicati;
- proceda 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, si dispone che i dati personali di ciascun offerente telematico non siano visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita e il gestore della vendita telematica proceda 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 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 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 deve tenere 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 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 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 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 co. 3 D.M. 32/2015.

Tra un'offerta ed una successiva offerta 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.

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, 2° co., cpc, il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede 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.

DISPONE

in sostituzione dell'udienza di verifica delle operazioni delegate, lo scambio e il deposito in telematico di sintetiche note scritte contenenti le sole istanze e conclusioni, da denominarsi "note di trattazione scritta" (o dicitura similare), diverse e ulteriori rispetto agli atti di parte, redatte nel rispetto dei principi di sinteticità e chiarezza, se del caso tramite rinvio a quelle già formulate in atto già depositato;

ASSEGNA

alle parti termine sino al 18.02.2025 per il deposito telematico delle predette note scritte

AVVERTE

che il giorno di scadenza del termine assegnato per il deposito delle predette note è considerato data di udienza a tutti gli effetti e costituirà il momento a partire dal quale il procedimento si intenderà assunto in riserva per l'adozione fuori udienza, del provvedimento decisorio o necessario all'ulteriore corso del giudizio.

Manda alla cancelleria per gli adempimenti di competenza.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Anna Loredana Ciulla

