

**Avv. FRANCESCA GIANNO**  
**Via Mafalda di Savoia n. 2**  
**Cell. 393-4065581**  
**91100 TRAPANI**



**TRIBUNALE DI TRAPANI**  
**VENDITA SENZA INCANTO DI IMMOBILI**  
**A PARTECIPAZIONE SINCRONA - MISTA**  
**ESECUZIONE R.E. n. 53/2023**

L'Avv. Francesca Gianno, con studio in Trapani, Via Mafalda Di Savoia n.2, quale Professionista Delegato alla vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., giusta ordinanza emessa dal Giudice delle Esecuzioni

**AVVISA**

che il giorno **16.04.2025**, alle ore 10.00 presso lo Studio Legale sito in Trapani, Via Mafalda di Savoia n.2 si procederà alla **VENDITASENZA INCANTO SINCRONA MISTA** degli immobili appresso descritti, con gara in caso di più offerenti :

**LOTTO 1:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un'unità immobiliare ad uso commerciale, sita in Valderice, c.da Chiesanuova, via Oberdan 61/A, piano terra censita al N.C.E.U. di Valderice al Foglio 56, particella 470, sub 2, categoria C/1, classe 9, consistenza 16 mq, rendita catastale € 399,94 e sub 3, categoria C/1, classe 9, consistenza 102 mq, rendita catastale € 2.549,64.

Tale immobile, con destinazione ad uso commerciale, è parte di un maggiore unico corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra. Costituiscono beni comuni non censibili all'immobile 1 e 2, un'ampia area libera antistante il fabbricato destinata a parcheggio privato e prospiciente la via Oberdan, una veranda rialzata coperta con struttura lignea e chiusa con infissi, accessibile dall'area libera antistante il fabbricato mediante una rampa inclinata ed una scala esterna, inoltre altra area esterna retrostante il fabbricato ed accessibile dallo stesso tramite il sub 3 nonché da via privata presente sul lato est del lotto.

Il corpo di fabbrica nel suo insieme è realizzato in muratura portante, si trova in buono stato di conservazione, gli infissi esterni sono per lo più in finto legno con vetro singolo, le porte interne prevalentemente in legno tamburato, i servizi ed il laboratori sono rivestiti con piastrelle; non sono presenti arredi ed accessori amovibili salvo alcuni climatizzatori e qualche altro apparecchio. Anche le finiture esterne sono in buono stato ad eccezione di talune macchie presenti sui prospetti e dovute ai residui lasciati dalle acque meteoriche nonché un vasto distacco della finitura del prospetto osservabile sul fronte ovest prospiciente lotto libero di altra ditta.

Il piccolo immobile, identificato al Foglio 56, particella 470, sub 2, risulta accessibile attraverso beni comuni

al subalterno 3, in dettaglio attraverso uno spazio esterno prospiciente la via Oberdan ed una veranda coperta aperta sullo stesso spazio esterno, dalla suddetta veranda rialzata, accessibile tramite rampa e gradini, si accede al locale principale destinato alla vendita, e successivamente ad un anti-wc e wc, allo stesso locale fa capo un piccolo vano disimpegno e deposito non contigui alla zona vendita ma accessibili dall'esterno, sebbene di fatto sui luoghi non sia presente il tramezzo che avrebbe dovuto dividere la zona disimpegno dal subalterno 3 e pertanto tale spazio costituisce unico vano con altro vano magazzino del sub 3.

Il maggiore locale a destinazione commerciale, identificato al foglio 56, part.IIa 470 sub.3, risulta accessibile attraverso beni comuni al subalterno 2, in dettaglio attraverso uno spazio esterno prospiciente la via Oberdan ed una veranda coperta aperta sullo stesso spazio esterno, dalla suddetta veranda rialzata, accessibile tramite rampa e gradini, si accede al locale principale destinato a bar e sala svago da quest'ultima sono accessibili i due servizi per il pubblico dotati di antibagno di cui uno per disabili. Dalla zona bar si accede alla zona laboratorio distribuita nella sezione posteriore del corpo di fabbrica e formata da due sale laboratorio, spogliatoio con wc, anti wc e ripostiglio, altro ripostiglio e magazzino che di fatto costituisce unico vano con il disimpegno facente capo al sub2 in quanto non è presente il tramezzo che avrebbe dovuto dividerlo da quest'ultimo. Inoltre è presente un vano sgombero con wc situato al piano primo ed accessibile dal terrazzo di copertura mediante una scala esterna collocata nell'area libera retrostante comune ai due subalterni.

Dal punto di vista commerciale l'immobile per tutte le caratteristiche sopra elencate ed in quanto trovasi direttamente prospiciente la strada provinciale 52 (via Oberdan) che collega diverse contrade rurali dell'agro Valdericino, Ericino, Trapanese e Busetano, può risultare moderatamente appetibile per locazioni ad uso commerciale e per compravendite.

L'immobile di cui al Foglio 56, particella 470, sub 2 rientra nella classe energetica "G" come da Attestazione prestazione energetica agli atti del procedimento.

Detto bene staggito è libero da cose e/o persone.

**Prezzo base € € 125.625.,00 (Eurocentoventicinquemilaseicentoventicinque/00)**

**Rilancio minimo € 2.000,00 (euro duemila/00).**

Ai sensi e per gli effetti del D.L. n.83/15 convertito con modificazioni dalla legge 06.08.2015 n.132, l'offerta minima per la partecipazione all'asta non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base d'asta e quindi non inferiore ad € 94.218,75 (prezzo base ridotto di un quarto).

### **LOTTO 2:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un'unità immobiliare ad uso abitazione, facente parte di un maggiore unico corpo di fabbrica su quattro elevazioni fuori terra, sita in Trapani nella via Passo Enea 41, piano primo e terzo, censita al N.C.E.U. di Trapani Foglio 305, particella 200, sub. 3, categoria A/3, classe 6, vani 4,5, sup. 76 mq, rendita catastale € 244,03; Il piccolo appartamento sito a Trapani nella via Passo Enea 41, primo piano, con pertinenze al piano terzo, si presenta in buono stato di conservazione e risulta accessibile attraverso androne e vano scala comune, dal vano ingresso, si accede verso nord ad una camera da letto, verso sud ad un disimpegno che distribuisce il bagno, un riposto ed il vano cucina-pranzo prospiciente la via Passo Enea e dotato di un balcone. Rispetto all'ultimo progetto depositato presso l'UTC del Comune di Trapani si rilevano talune difformità dimensionali sia nel posizionamento delle murature che

nella morfologia e posizione degli infissi nonché la diversa posizione della porta di accesso al bagno. Si rileva inoltre che i vani ingresso, letto e bagno sono illuminati da finestre prospicienti lotto di altra ditta sebbene non rispondano alle caratteristiche della finestra di tolleranza in quanto posizionate più in basso di m 2,00 dalla quota di pavimento. Risulta pertinenza dell'appartamento di primo piano un vano identificato in catasto come lavanderia (di fatto bagno), sito al piano terzo. L'intero fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura, le coperture sono prevalentemente costituite da soffitti a volta, la scala di collegamento tra i piani è rappresentata da una scala in pietra "alla trapanese" coperta con lucernario trasparente.

Classe energetica "G gl" come da Attestazione prestazione energetica agli atti del procedimento.

Detto bene risulta occupato giusta contratto di locazione.

**Prezzo base € 50.850,00 (Eurocinquantamilaottococinquanta/00)**

**Rilancio minimo € 2.000,00 (euro duemila/00).**

Ai sensi e per gli effetti del D.L. n.83/15 convertito con modificazioni dalla legge 06.08.2015 n.132, l'offerta minima per la partecipazione all'asta non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base d'asta e quindi non inferiore ad € 38.137,50 (prezzo base ridotto di un quarto).

### **LOTTO 3:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un'unità immobiliare ad uso abitazione, facente parte di un maggiore unico corpo di fabbrica su quattro elevazioni fuori terra, sita in Trapani nella via Passo Enea 41, piano secondo e terzo, censita al N.C.E.U. di Trapani Foglio 305, particella 200, sub. 4, categoria A/3, classe 6, vani 4,5, sup. 77 mq, rendita catastale € 244,03.

L'intero fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura, le coperture sono prevalentemente costituite da soffitti a volta, la scala di collegamento tra i piani è rappresentata da una scala in pietra "alla trapanese" coperta con lucernario trasparente.

Il piccolo appartamento sito al secondo piano con pertinenze al piano terzo, analogamente all'appartamento di primo piano, sin presenta in buono stato di conservazione e risulta accessibile attraverso androne e vano scala comune, dal vano ingresso, si accede verso nord ad una camera da letto, verso sud ad un disimpegno che distribuisce il bagno, un riposto ed il vano cucina-pranzo prospiciente la via Passo Enea e dotato di un balcone. Rispetto all'ultimo progetto depositato presso l'UTC del Comune di Trapani si rilevano talune difformità dimensionali sia nel posizionamento delle murature che nella morfologia e posizione degli infissi nonché la diversa posizione della porta di accesso al bagno. Si rileva inoltre che i vani ingresso, letto e bagno sono illuminati da finestre prospicienti lotto di altra ditta sebbene non rispondano alle caratteristiche della finestra di tolleranza in quanto posizionate più in basso di m 2,00 dalla quota di pavimento. Risulta pertinenza dell'appartamento di secondo piano un vano identificato in catasto come lavanderia (di fatto camera), sito al piano terzo.

Classe energetica "G gl" come da Attestazione prestazione energetica agli atti del procedimento.

Detto bene risulta occupato giusta contratto di locazione.

**Prezzo base € 49.950,00 (Euroquarantanovemilanovecentocinquanta/00)**

**Rilancio minimo € 2.000,00 (euro duemila/00).**

Ai sensi e per gli effetti del D.L. n.83/15 convertito con modificazioni dalla legge 06.08.2015 n.132, l'offerta minima per la partecipazione all'asta non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base d'asta e quindi non inferiore ad € **37.462,50** (prezzo base ridotto di un quarto).

**LOTTO 4:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un'unità immobiliare ad uso commerciale facente parte di un maggiore unico corpo di fabbrica su quattro elevazioni fuori terra, sita in Trapani nella via Passo Enea 41, piano terra e terzo, identificata al Foglio 305, particella 200, sub. 5, categoria C/1, classe 7, sup. 48 mq, rendita catastale € 1.362,00.

Il piccolo locale a destinazione commerciale sito a Trapani nella via Passo Enea 41, piano terra con pertinenze al piano terzo, si presenta in buono stato di conservazione e risulta accessibile sia attraverso androne e vano scala comune, sia direttamente dalla via Passo Enea mediante ampia apertura dotata di saracinesca metallica e dal vano scala comune si accede ad un vano deposito dal quale, verso nord ad vano magazzino (di fatto cucina) con bagno, verso sud a due vani contigui destinati all'attività commerciale.

Rispetto all'ultimo progetto depositato presso l'UTC del Comune di Trapani si rilevano talune difformità dimensionali sia nel posizionamento delle murature che nella morfologia e posizione degli infissi, inoltre è presente una divisione tra i due vani commerciali non riscontrabile all'interno della documentazione urbanistica.

Il vano deposito è invece attrezzato con una cucina e zona pranzo ove si affaccia direttamente il bagno senza antibagno. Si rileva inoltre che è presente un'ulteriore porta di accesso dall'androne comune ed una finestra su muratura portante verso il vano scala.

Risulta pertinenza dell'appartamento di piano terra un vano identificato in catasto come lavanderia (di fatto cucinino-pranzo), sito al piano terzo.

Classe energetica "G gl" come da Attestazione prestazione energetica agli atti del procedimento.

Detto bene risulta occupato giusta contratto di locazione.

**Prezzo base € 48.750,00 (Euroquarantottomilasettecentocinquanta/00)**

**Rilancio minimo € 2.000,00 (euro duemila/00).**

Ai sensi e per gli effetti del D.L. n.83/15 convertito con modificazioni dalla legge 06.08.2015 n.132, l'offerta minima per la partecipazione all'asta non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base d'asta e quindi non inferiore ad € **36.562,50** (prezzo base ridotto di un quarto).

**CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni relativo diritto, ragione, accessorio, comunanza, pertinenza, servitù sia attiva che passiva, comunque inerente e risultante dai legali titoli di provenienza - anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e

pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile - e comunque per come risulta dalle relazioni di Consulenza Tecnica d'Ufficio redatte dall'Arch. Davide Anania alle quali si intende fatto integrale riferimento in questa sede e che può essere consultata dall'offerente sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sui siti internet: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. nonché sul sito internet Immobiliare.it.

La vendita è da considerarsi a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, onere 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 del bene.

### **MENZIONI URBANISTICHE**

Dagli atti del procedimento risulta che l'immobile di cui al **Lotto 1**, oggetto di vendita, risulta regolare per la legge n. 47/85. Per quanto concerne la corrispondenza urbanistica dell'unità immobiliare, rispetto alla planimetria delle ultime varianti rilevate (SCIA prot. 597 del 27/10/2015 - CILA 4543 del 20/06/2017) si può considerare conforme sotto il profilo edilizio, salvo piccole difformità minori.

Risulta agli atti la conformità dell'impianto idrico ed elettrico.

L'immobile di cui al **Lotto 2**, oggetto di vendita risulta regolare per la legge n.47/1985.

In seguito all'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio Tecnico del Settore Urbanistica del Comune di Trapani sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie: - Autorizzazione del 29/04/1953 rilasciata per eseguire i lavori dell'appartamento al piano secondo in questa via Passo Enea n. 35 a condizione che si rispettasse la ricorrenza dei piani, giusto progetto approvato dalla Commissione Edile nella seduta del 11/04/1953, autorizzazione del 08/03/2002 rilasciata per eseguire la variazione di destinazione d'uso del piano terra da civile abitazione ad attività commerciale e lavori di modifica interna in tutte le unità immobiliari, autorizzazione allo scarico in fognatura dei reflui di natura civile provenienti dal fabbricato a quattro elevazioni sito in via Passo Enea n. 41, del 06/02/2003, autorizzazione all'abitabilità del 07/02/2003 relativa al fabbricato costituito da piano terra con unità commerciale, piani primo e secondo con ciascuno un appartamento per civile abitazione, e piano terrazzo con un vano riposto, un vano lavanderia ed un disimpegno. Per quanto concerne la corrispondenza urbanistica dell'unità immobiliare, rispetto alla planimetria dell'ultima pratica edilizia rilevata presso l'ufficio tecnico del Comune di Trapani (progetto per il cambio di destinazione d'uso a piano terra da civile abitazione ad attività commerciale e di piccole variazioni interne nei piani primo, secondo e terzo, dotato di Autorizzazione del 08/03/2002) si può considerare conforme, eccetto per talune modifiche di tipo morfo-dimensionale, distributivo, di destinazione d'uso. (cfr elaborato grafico). Pertanto l'immobile si può regolarizzare con il ripristino totale dei luoghi come da ultimo progetto depositato, o con SCIA in sanatoria, il cui importo complessivo per la regolarizzazione è quantificabile forfettariamente in 3.800,00 € circa.

Risulta agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico limitatamente al locale commerciale di piano terra mentre non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile di cui al **Lotto 3** risulta regolare per la legge n. 47/85. In seguito all'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio Tecnico del Settore Urbanistica del Comune di Trapani sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie: autorizzazione del 29/04/1953 rilasciata per eseguire i lavori di una casa a secondo piano in questa via Passo Enea n. 35 a condizione che si rispetti la ricorrenza dei piani, giusto progetto approvato dalla Commissione Edile nella seduta del 11/04/1953, autorizzazione del 08/03/2002 rilasciata per eseguire la variazione di destinazione d'uso del piano terra da civile abitazione ad attività commerciale e lavori di modifica interna in tutte le unità immobiliari, autorizzazione allo scarico in fognatura dei reflui di natura civile provenienti dal fabbricato a quattro elevazioni sito in via Passo Enea n. 41, del 06/02/2003., autorizzazione all'abitabilità del 07/02/2003, rilasciata per relativa per il fabbricato costituito da piano terra con unità commerciale, piani primo e secondo con ciascuno un appartamento per civile abitazione, e piano terrazzo con un vano riposto, un vano lavanderia ed un disimpegno.

Per quanto concerne la corrispondenza urbanistica dell'unità immobiliare, rispetto alla planimetria dell'ultima pratica edilizia rilevata presso l'ufficio tecnico del Comune di Trapani ( progetto per il cambio di destinazione d'uso a piano terra da civile abitazione ad attività commerciale e di piccole variazioni interne nei piani primo, secondo e terzo, dotato di Autorizzazione del 08/03/2002), si può considerare conforme, eccetto per talune modifiche di tipo morfo-dimensionale, distributivo, di destinazione d'uso. (cfr elaborato grafico). Pertanto l'immobile si può regolarizzare con il ripristino totale dei luoghi come da ultimo progetto depositato, o con SCIA in sanatoria, il cui importo complessivo per la regolarizzazione è quantificabile forfettariamente in Euro 2.800,00 circa.

L'immobile di cui al **Lotto 4** risulta regolare per la legge n. 47/85. In seguito all'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio Tecnico del Settore Urbanistica del Comune di Trapani si è constatato che risultano depositate le seguenti pratiche edilizie, autorizzazione del 29/04/1953 rilasciata per eseguire i lavori di una casa a secondo piano in questa via Passo Enea n. 35 a condizione che si rispetti la ricorrenza dei piani, giusto progetto approvato dalla Commissione Edile nella seduta del 11/04/1953, autorizzazione del 08/03/2002 rilasciata per eseguire la variazione di destinazione d'uso del piano terra da civile abitazione ad attività commerciale e lavori di modifica interna in tutte le unità immobiliari, autorizzazione allo scarico in fognatura dei reflui di natura civile provenienti dal fabbricato a quattro elevazioni sito in via Passo Enea n. 41, del 06/02/2003, autorizzazione all'abitabilità del 07/02/2003 relativa al fabbricato costituito da piano terra con unità commerciale, piani primo e secondo con ciascuno un appartamento per civile abitazione, e piano terrazzo con un vano riposto, un vano lavanderia ed un disimpegno.

Per quanto concerne la corrispondenza urbanistica dell'unità immobiliare, rispetto alla planimetria dell'ultima pratica edilizia rilevata presso l'ufficio tecnico del Comune di Trapani ( progetto per il cambio di destinazione d'uso a piano terra da civile abitazione ad attività commerciale e di piccole variazioni interne nei piani primo, secondo e terzo, dotato di Autorizzazione del 08/03/2002) si può considerare conforme, eccetto per talune modifiche di tipo morfo-dimensionale, distributivo e di destinazione d'uso.

Pertanto l'immobile si può regolarizzare con il ripristino totale dei luoghi come da ultimo progetto depositato, o con SCIA in sanatoria, il cui importo complessivo per la regolarizzazione è quantificabile forfettariamente in Euro 3.300,00 circa.

Risulta agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico limitatamente al locale commerciale di piano terra mentre non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si avverte che in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° co. del D.P.R. 06.06.2001 n.380 ed all'art. 40, 6° co. della L.47/1985.

## **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 50 giorni prima della data prevista per l'esperimento di vendita, nonché sul portale Aste Giudiziarie InLinea S.p.A., sui siti internet previsti dal servizio "Rete Aste Real Estate" nonché sul sito internet Immobiliare.it. Detto avviso sarà, inoltre, pubblicato per estratto sul quotidiano "Giornale di Sicilia" nell'apposito spazio riservato al Tribunale di Trapani. Dette forme di pubblicità verranno eseguite nei termini di legge.

## **DISPOSIZIONI SULLE MODALITÀ DI VENDITA**

In caso di vendita telematica la gestione della stessa sarà demandata alla società Aste Giudiziarie InLinea S.p.A. con il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) ed il sottoscritto Professionista Delegato, Avv. Francesca Gianni, sarà il referente incaricato delle operazioni di vendita. Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte telematiche 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.

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE E ANALOGICHE**

Tutte le attività, le quali a norma dell'art. 576 c.p.c. e seguenti debbano essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso lo Studio Legale, sito in Trapani, Via Mafalda Di Savoia n.2 piano 3°.

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.

La vendita senza incanto telematica si terrà in modalità sincrona mista presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato sito in Trapani nella Via Mafalda Di Savoia n.2 piano 3°.

## **OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA**

Le offerte di acquisto telematiche dovranno essere rispettivamente inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato "Offerta Telematica" scaricabile sul portale ministeriale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.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.

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”, dando, prima di procedere con l’inserimento dell’offerta, esplicito consenso al trattamento dei dati personali. Solo dopo tale adempimento l’utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L’utente proseguirà 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. L’utente dovrà, obbligatoriamente, essere 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.

L’offerta d’acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell’art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l’offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179, del codice civile, allegandola all’offerta; se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l’offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l’offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall’amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l’indicazione del referente della procedura;
- la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l’importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

-la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà depositarla successivamente all’aggiudicazione ed in ogni caso entro e non oltre il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*;

-l’eventuale dichiarazione di volersi avvalere della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall’art. 585 c.p.c.;

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.

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”.

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@giustiziacet.it](mailto:esecuzioni.immobiliari.tribunale.trapani@giustiziacet.it).

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 si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Trapani proc. n. 53/2023 R.G.E., acceso presso la Monte Dei Paschi di Siena S.p.A., IBAN: IT43L0103081780000000686512.

Il bonifico, con causale”, dovrà essere “*Trib. Trapani Proc. Esecutiva n. 53/2023 R.G.E., versamento cauzione Lotto...*” effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.

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 prefissato 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.

All’offerta di acquisto dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità:

- 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 atto equipollente;

#### OFFERTA CON MODALITA’ ANALOGICA

Le offerte di acquisto analogiche, in bollo da euro 16,00, dovranno essere presentate dall’offerente personalmente o tramite proprio rappresentante, in busta chiusa presso lo Studio Legale del sottoscritto Professionista Delegato sito in Trapani, Via Mafalda Di Savoia n. 2(piano 3°) entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la celebrazione dell’asta.

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

L’offerta dovrà contenere:

- Il nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile dell’offerente, il quale dovrà anche presentarsi personalmente alla data fissata per la vendita. Se l’offerente è coniugato, dovrà essere dichiarato il regime patrimoniale ai sensi della Legge 151 del 19.05.1975 ed i corrispondenti dati del coniuge. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta;
- se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione (che dovrà essere allegata) del Giudice Tutelare;
- in caso di offerta a mezzo procuratore legale, dovrà essere allegata alla domanda la relativa procura notarile, ovvero, se ne sussistono i presupposti troverà applicazione il disposto di cui all’art. 583 c.p.c.;

- se l'offerente è una società o ente dovrà essere indicata la denominazione, la sede legale, la partita I.V.A. ed il codice fiscale, l'indicazione del legale rappresentante (allegare idoneo certificato dal quale risulti l'attuale vigenza della società o dell'ente, con enunciazione dei poteri del rappresentante legale);
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base d'asta fino ad un quarto (75% del prezzo base d'asta);
- 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;
- la sottoscrizione dell'offerta da parte di tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare;
- l'espressa menzione da parte dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e dell'eventuale supplemento, nonché dell'attestazione di prestazione energetica indicata in atti, dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ed in ogni caso entro e non oltre il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*;
- l'eventuale dichiarazione di volersi avvalere della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.;
- l'offerente dovrà dichiarare la residenza ovvero eleggere domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Trapani.

All'offerta dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità della stessa 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 atto equipollente;
- assegno circolare non trasferibile intestato a "*Trib. Trapani Proc. esecutiva N. 53/2023 R.G.E.*", per un ammontare complessivo 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 presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato sito in Trapani, Via Mafalda Di Savoia n.2 piano 3° ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al Delegato alla vendita.

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

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

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione nel caso di offerta telematica entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti telematici per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet del Gestore della vendita telematica.

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 che il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi 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 certificata le credenziali per l'accesso al proprio portale.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore degli immobili come sopra determinati le stesse saranno accolte. 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 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 al Delegato.

L'offerente che presenzierà personalmente avanti al 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 telematica, 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 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. 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 comma 2° c.p.c., il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

Si specifica, infine, che al termine della vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti telematici a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente mentre, per gli offerenti su supporto analogico che non siano aggiudicatari gli assegni circolari saranno restituiti previa ricevuta.

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

Ove la vendita (o l'assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.) non abbia luogo, il Professionista Delegato si riserva di applicare immediatamente l'art. 591 c.p.c.

### **MODALITA' DI PAGAMENTO DEL PREZZO**

Nell'ipotesi di vendita l'aggiudicatario, a pena di decadenza, dovrà versare, nel termine perentorio - dunque non prorogabile - di centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, l'intero prezzo, dedotta la cauzione già prestata.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo del prezzo con le seguenti modalità alternative:

- 1) con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura;
- 2) con bonifico bancario sul conto corrente intestato al "*Trib. Trapani Proc. Esecutiva n. 53/2023 R.G.E., versamento cauzione Lotto...*" , acceso presso la Monte Dei Paschi di Siena S.p.A., IBAN: IT43L0103081780000000686512 (in questo caso si terrà in considerazione la data dell'ordine del bonifico).

Nello stesso termine perentorio e con le medesime modalità sopra indicate per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare, a pena di decadenza, le somme necessarie per il pagamento degli oneri fiscali e spese, nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905 n.646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976 n.7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993 n.385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità:

1) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il sottoscritto Professionista Delegato con le modalità sopra indicate;

2) Il Professionista Delegato verserà gli importi al creditore fondiario con valuta dalla data di versamento del saldo prezzo nei limiti del 70% del prezzo di aggiudicazione e comunque in misura non superiore alla parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c.

Ai fini di cui sopra, la Banca creditrice fondiaria dovrà far pervenire al professionista delegato la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese, nonché le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

Qualora il prezzo non verrà versato nel termine il Professionista Delegato ne darà tempestivo avviso al Giudice dell'Esecuzione trasmettendogli il fascicolo per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

La cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile staggito sarà effettuata dal professionista delegato con spese a carico della procedura.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso lo studio dell'avvocato delegato, negli orari di ufficio, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e su Aste Giudiziarie InLinea S.p.A., e sui siti internet previsti dal servizio "Rete Adete Real Estate" nonché sul sito internet Immobiliare.it ove è pubblicata la perizia.

Trapani, 16.01.2025

Il Professionista Delegato

*Avv. Francesca Gianni*