



TRIBUNALE DI TRAPANI
Liquidazione Giudiziale n. 29/2024

Il sottoscritto **Avv. Luigi Toscano Pecorella**, del Foro di Trapani, con studio in Trapani nel Corso Piersanti Mattarella n. 79, Curatore nella procedura concorsuale in epigrafe

AVVISA

che il **giorno 16 aprile 2025, alle ore 17.00**, nel proprio studio sito in Trapani nel Corso Piersanti Mattarella n. 79 si procederà alla vendita senza incanto in modalità telematica sincrona mista con gara in caso di più offerenti dell'immobile di seguito descritto:

LOTTO UNICO

Locale commerciale sito in Erice nella Via Cosenza n. 173 ad angolo con la via Ravenna censito al catasto fabbricati del Comune di Erice al foglio 186 particella 862 sub. 20 cat. C1, superficie catastale mq. 92 piano terra, rendita catastale €. 1.941,88.

L'immobile occupa una superficie convenzionale di mq. 101,50 ed è posto al piano terra di un maggiore edificio composto da cinque piani fuori terra ed un seminterrato ed è composto da un ampio locale privo di pareti divisorie, occupante la superficie utile di mq 73,03, un disimpegno - anti w.c. di mq 3,45 e due w.c. rispettivamente di mq 3,00 e mq 3,70.

Il locale è dotato di n. 4 aperture sulla via Cosenza n. 2 sul portico condominiale lato via Ravenna e un ingresso dal lato interno dell'androne condominiale e sulla via Cosenza è presente una veranda coperta di mq 11,50.

Il locale si presenta in ottimo stato conservativo, provvisto di pavimentazione di nuova posa in opera in gres porcellanato, pareti e soffitto tonachinati e tinteggiati con idropittura lavabile, infissi esterni in alluminio a taglio termico elettroverniciati di colore bianco e corredati da saracinesche metalliche a maglie chiuse con funzionamento elettrico, portoncino d'ingresso del tipo blindato.

I due servizi igienici sono completi di tutti i pezzi sanitari, con pareti piastrelate in ceramica e pavimentazione in gres porcellanato.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia conforme alla vigente normativa CEI e l'impianto idrico, del tipo incassato, è collegato alla rete comunale con idonea riserva idrica e lo scarico delle acque reflue avviene a mezzo di pubblica fognatura.

La climatizzazione dell'intero immobile è garantita da due pompe di calore con split di diffusione collocati all'interno del locale.

Il locale è provvisto di sistema di allarme del tipo volumetrico.

Il locale commerciale di cui trattasi è confinante: a nord con porticato condominiale interposto con la via Ravenna, a Est con corte comune intermedia alla via Cosenza, a Sud con proprietà di terzi ed a Ovest in parte con androne e vano scala dell'edificio e in parte con area a verde condominiale.

L'immobile è provvisto di attestato di prestazione energetica con classe "A3".

Il prezzo base di vendita del lotto è determinato in: €. 182.000,00 (euro centoottantaduemila/00).

L'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari ad al 75% del prezzo base d'asta pari ad €. 136.500,00 (centotrentaseimilacinquecento/00) ed in caso di più offerenti il rilancio minimo e quelli successivi non potranno essere inferiori ad €. 2.000,00 (euro duemila/00).

La vendita dell'immobile sopra descritto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e per come risulta descritto nell'elaborato peritale che si deve considerare parte integrante del presente avviso di vendita a cui si rinvia anche in merito alle citate situazioni e/o difformità edilizio-urbanistiche dell'immobile oggetto di vendita il tutto con ogni relativo diritto, ragione, accessorio, comunanza, pertinenza, servitù sia attiva che passiva, comunque inerente e risultante dagli atti di provenienza, costituenti titolo di proprietà.

1) Pubblicità:

Il presente avviso sarà affisso all'albo del Tribunale di Trapani, sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c., pubblicato in estratto sul quotidiano Giornale di Sicilia, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, sui siti internet previsti dal servizio "Rete aste Real Estate" di Aste giudiziarie in linea s.p.a. ed i siti internet collegati (Kijiji gruppo Ebay, casa.it, idealista.it). Dette forme di pubblicità verranno eseguite nei termini e modalità di legge.

2) Modalità di vendita e partecipazione:

-le offerte e lo svolgimento dell'asta è stabilito con modalità telematica sincrona mista ed il gestore della vendita telematica è stato individuato nella società **Aste Giudiziarie in linea s.p.a.**, con il portale www.astetelematiche.it, mentre il referente della procedura è il Curatore della procedura concorsuale, Avv. Luigi Toscano Pecorella, dinnanzi al quale nel suo studio sito in Trapani nel Corso Piersanti Mattarella n. 79 si svolgeranno tutte le operazioni che a norma dell'art. 571 e ss c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice delegato o al Cancelliere.

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 pari al 10% del prezzo offerto, 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.

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 si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura concorsuale, **IBAN: IT19J0326816400052449742680.**

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 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.

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 Curatore 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 **“L.G. n. 29/2024 Curatore Avv. Luigi Toscano Pecorella”** **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 Curatore presso il suo studio, o in altro luogo scelto dal Curatore 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 Curatore.

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 Curatore:

- 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, 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, 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 Curatore 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 Curatore inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Curatore 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 Curatore. L'offerente che presenzierà personalmente avanti il Curatore 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 Curatore 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 Curatore 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. 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.

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO

In caso di vendita l'aggiudicatario, a pena di decadenza, dovrà versare, con le stesse modalità di cui sopra, nel termine perentorio - dunque non prorogabile- di **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione definitiva, l'intero prezzo, dedotta la cauzione già prestata con le seguenti modalità:

- 1) con assegno circolare intestato alla procedura;
- 2) con bonifico bancario sul conto corrente già sopra indicato (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo, in questo caso, alla data dell'ordine di bonifico);

Se il prezzo non verrà versato nel termine, il Curatore ne darà tempestivo avviso al Giudice trasmettendogli il fascicolo per i provvedimenti di legge.

L'aggiudicatario dovrà versare, inoltre, sempre a pena di decadenza e con le medesime modalità di cui sopra, le somme necessarie per il pagamento di quanto dovuto per gli oneri e gli adempimenti conseguenti all'emissione del decreto di trasferimento, somme che verranno determinate dal professionista delegato in sede di verbale di aggiudicazione salvo conguaglio.

In ogni eventualità in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

a) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'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 eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

b) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a cura della procedura.

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

Dopo l'aggiudicazione e contestualmente al saldo prezzo nel termine di legge concesso **l'aggiudicatario dovrà indicare al Curatore il nominativo di un Notaio di fiducia della circoscrizione di Trapani ove si effettuerà il rogito notarile per il trasferimento della proprietà.**

Le spese per il rogito e l'onorario del Notaio ed ogni e conseguenziale spesa per il trasferimento sarà ad esclusivo carico della parte aggiudicataria.

d) La proprietà dei beni e i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto notarile.

e) Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite nei siti indicati sopra e presso lo studio del Curatore, Avv. Luigi Toscano Pecorella. Cell: 347-9568547 (ore ufficio), info.avvtoscano@gmail.com.

Trapani, lì 28/01/2025

Il Curatore

Avv. Luigi Toscano Pecorella