



TRIBUNALE DI TRAPANI  
PROCEDURA ESECUTIVA NUMERO 29/2023 R.G.E.

FRANCESCO DI VITA  
AVVOCATO

91100 TRAPANI – P.za Ciaccio Montalto 11  
fax. 0923.29111 – Cell. 347.6756645  
Email certificata:  
[francesco.divita@avvocatitrapani.legalmail.it](mailto:francesco.divita@avvocatitrapani.legalmail.it)

Il sottoscritto **avv. Francesco Di Vita**, del foro di Trapani, con studio in Trapani nella Piazza G. Ciaccio Montalto numero 11, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trapani, nella procedura esecutiva suindicata promossa da INPS - ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA SOCIALE.

**A V V I S A**

che il giorno **06.05.2025 alle ore 16.30 e ss.** presso il proprio studio legale si procederà alla **vendita SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA**, con gara in caso di più offerenti, del seguente immobile:

**OGGETTO**

**LOTTO UNICO):** Appartamento per civile abitazione, facente parte di un maggiore edificio, sito in Trapani, nella via Messina n. 54, posto a secondo piano, lato nord, composto da tre vani più accessori e confinante: a nord con area condominiale, ad est con il parcheggio all'aperto, a sud con appartamento complanare, vano ascensore e vano scala e ad ovest con la via Messina.

Nel N.C.E.U. del Comune di Trapani risulta censito al foglio 5, particella:

- 502, sub 20, via Messina n. 54. P2, ZC 2, Cat. A/2, CI.5, vani 6,5R.C. Euro 402,84;

L'immobile destinato ad abitazione risulta occupato dalle parti esegutate e dai loro familiari.

Quanto in oggetto si appartiene alle parti esegutate per acquisto fattone da potere Lorentino e Priulla, giusta atto del 28.8.2013 ai rogiti del Notaio Filippo Maria Serio, Rep. 1977, registrato a Trapani il 30.8.2013, al n. 4310/1T, ed ivi trascritto il 30.8.2013 al n. 13658 del RP;

ai predetti signori Antonino Lorentino e Anna Maria Priulla il bene era pervenuto per acquisto fattone, versando in regime di comunione legale fra loro, da potere di Luigi Tobia, giusta atto del 16.3.2005 ai rogiti del Notaio Giacomo Cavasino, Rep. 56599, registrato a Trapani il 25.3.2005, al n. 1427/1T, ed ivi trascritto il 29.3.2005 al n. 6931 del RP;

al predetto Luigi Tobia, detto immobile era pervenuto per acquisto fattone da potere di Leonardo Giuseppe Rao, quale titolare d'impresa edile, giusta atto del giorno 11.11.1975 ai rogiti del Notaio Giovanni Barresi, Rep. 137330, registrato a Trapani il giorno 1.12.1975, al n. 6558, ed ivi trascritto il 29.11.1975 al n. 14281 dl RP.

**Prezzo base Euro 63.450,00. Rilancio minimo Euro 1.000,00**

Ai sensi e per gli effetti del D.L. n. 83/2015, convertito con modificazioni dalla legge n. 132/2015, l'offerta minima di acquisto non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base d'asta e quindi non inferiore ad € 47.587,50 (prezzo base ridotto di un quarto).

La vendita di quanto descritto in precedenza avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile in atto si trova e così come risulta descritto negli elaborati peritali in atti, cui si rinvia, con ogni relativo diritto, ragione, accessorio, comunanza, pertinenza, servitù sia attiva che passiva, comunque inerente e risultante dai legali titoli di provenienza e, in

particolare, con la comproprietà dell'androne, del vano scala da cui ha accesso, della scala fino ai terrazzi, dell'ascensore e del vano in cui è collocato, dell'impianto idrico ed elettrico, dell'impianto autoclave, delle tubazioni e del parcheggio condominiale.

#### **MENZIONI URBANISTICHE**

Dagli atti della perizia dell'Arch. Caterina Amoroso, cui si rinvia, risulta che:

- l'intero edificio, di cui è porzione quanto in oggetto, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie: 1) LICENZA DI COSTRUZIONE N.112 DEL 14/11/1973 (parere C.E.C. del 18/04/1973) in forza della quale si autorizzava la ditta "Rao Leonardo Giuseppe" a costruire un immobile, composto da un unico fabbricato, composto da due corpi di fabbrica simmetrici, uniti dal solo giunto di dilatazione, a sei elevazioni fuori terra; in data 14/06/1974 veniva rilasciato parere favorevole dell'ufficio igiene e sanità; in data 23/08/1973 veniva rilasciata autorizzazione n.7290 dal Genio Civile di Trapani; con dichiarazione di vincolo, mediante scrittura privata autenticata dal notaio Giovanni Barresi (trascritta a Trapani il 01/10/1973 ai nn. 17954/16141 e ivi registrata il 26/09/1973 al n.13310), la ditta Rao vincolava a parcheggio scoperto la superficie di mq. 480 del superiore lotto di terreno su cui doveva sorgere il fabbricato. 2) VARIANTE del 23/04/1974 (variante al progetto approvato il 18/04/1973) in forza della quale nella seduta del 23/04/1974 la C.E.C. esprimeva parere favorevole alla variante al progetto originario consistente nella costruzione di due garage da realizzarsi in prossimità del confine sud della proprietà della ditta; 3) VARIANTE del 13/09/1974 (variante al progetto approvato il 18/04/1973) in forza della quale nella seduta del 13/09/1974 la C.E.C. esprimeva parere favorevole alla variante al progetto originario consistente nella diversa distribuzione interna delle varie unità immobiliari; in data 30/11/1974 veniva rilasciato certificato di prevenzione incendi relativo all'impianto di riscaldamento centralizzato (si prevedeva la realizzazione di una cisterna metallica di 4 mc., interrata nell'area condominiale destinata a parcheggio, che doveva contenere il gasolio per l'alimentazione del predetto impianto oggi dismesso); in data 02/12/1974 veniva rilasciato certificato di abitabilità;
- l'unità immobiliare in parola, successivamente alle predette pratiche edilizie, è stata oggetto di ulteriori pratiche edilizie e precisamente: 1) ART.9 ai sensi della L.R.37/85 del 13/05/1996 per opere interne, a nome della ditta Tobia Luigi, riguardanti il rifacimento di un bagno e la sostituzione di alcune porte; 2) C.I.L. (art.9 ai sensi della L.R.37/85) prot.n. 55560 del 16/05/2013 (deposito n.4347) per ulteriori opere interne, a nome della ditta Lorentino Antonino, riguardanti la diversa distribuzione interna;
- sempre in relazione all'unità in parola sono state rilevate le seguenti difformità: 1) è stata chiusa con struttura precaria porzione del balcone prospiciente l'area condominiale; inoltre in tale veranda chiusa è stato collocato l'angolo cottura (cucina) che dovrà essere ripristinato nell'originaria ubicazione (e cioè in una porzione del vano soggiorno/pranzo) in quanto la veranda, classificata come superficie non residenziale, con l'attuale destinazione verrebbe a conformarsi come superficie residenziale con conseguente aumento di cubatura dell'unità immobiliare; 2) l'antiwc, indicato nella planimetria allegata all'ultimo progetto assentito,

risulta attualmente un riposto e la porta di accesso al wc è consentito direttamente dal vano soggiorno/pranzo; Tale accesso dovrà essere ripristinato nell'originaria posizione in quanto, secondo il vigente P.R.G. (art.64 comma 6 del Regolamento edilizio comunale), i servizi igienici non possono comunicare direttamente con ambienti di abitazione; 3) i costi per ripristinare lo stato dei luoghi (ripristino accesso al wc e ripristino posizione cucina) sono stati stimati in circa € 4.000,00 (euro quattromila/00) in considerazione anche delle opere che dovranno effettuarsi per rendere funzionale la nuova cucina; la chiusura del balcone con struttura precaria potrà essere regolarizzata, previo ripristino dell'angolo cottura ivi ubicato, tramite presentazione di pratica di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 20 comma 3 L.R. 4/2003 presso l'UTC del Comune di Trapani; successivamente dovrà provvedersi alla presentazione di pratica DOcFA all'agenzia delle Entrate/Territorio per l'aggiornamento catastale (€500,00). Il costo degli oneri tecnici per l'espletamento della pratica urbanistica ammonta a circa € 700,00. A tale cifra andranno sommati i versamenti da effettuare al Comune e più precisamente: € 103,75 (€25/mq) per la chiusura del balcone ed € 51,65 per diritti di istruttoria per un importo totale di circa € 855,40 arrotondato ad € 850,00 (inclusi gli oneri tecnici).

In ogni caso, stante l'assenza di ulteriori notizie riguardanti la situazione urbanistica dell'immobile in oggetto, si avverte che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 numero 47.

Per l'immobile in oggetto le spese condominiali medie annuali ammontano ad € 732,00, mentre risultano deliberate spese straordinarie per € 1.272,50.

#### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490, comma primo, cpc, sui portali www.astalegale.net www.asteimmobili.it www.portaleaste.it e www.publicomonline.it offerti dal gestore Astalegale.net, sul sito Subito.it, nonché in estratto sul quotidiano Il Giornale di Sicilia. Dette forme di pubblicità verranno eseguite nei termini e con le modalità di legge.

#### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Tutte le operazioni che, a norma degli artt. 576 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dall'avvocato delegato, presso il suo studio in Trapani, nella Piazza G. Ciaccio Montalto 11.

#### **Modalità di vendita e partecipazione**

La modalità stabilita per la presentazione delle offerte e lo svolgimento dell'asta è quella telematica sincrona mista ed il gestore della vendita telematica è stato individuato nella società Astalegale.net SpA, con il portale www.spazioaste.it, mentre il referente della procedura è il delegato alla vendita Avv. Francesco Di Vita dinnanzi al quale, nel suo studio sito in Trapani nella Piazza Ciaccio Montalto n. 11, 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 dell'esecuzione o dal Cancelliere.

Le offerte dovranno essere redatte, trasmesse e depositate conformemente a quanto stabilito dal D.M. 26/2/2015 n. 32 artt. 12 e segg. (maggiori informazioni al riguardo potranno ottenersi

attraverso la consultazione del "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia).

#### **Modalità di presentazione dell'offerta con modalità 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](mailto: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, 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.

L'offerta d'acquisto, che è irrevocabile, 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; qualora l'offerente fosse coniugato ed in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati anagrafici completi del coniuge; qualora invece l'offerente fosse 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; qualora ancora l'offerente fosse 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; qualora, infine, il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà, ai sensi del co. 2 del D.M. n. 32/15, indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo;

-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;

-la descrizione del bene;

-l'indicazione del referente della procedura;

-la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

-il prezzo offerto nella misura non inferiore al 75% del prezzo di base d'asta, oltre al termine per il relativo pagamento, che comunque non potrà essere superiore ai 120 giorni pena la inammissibilità dell'offerta;

-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;

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.

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](mailto:esecuzioni.immobiliari.tribunale.trapani@giustiziacert.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 alla procedura n. 128/2019  
IBAN: **IT93B0894616401000000759136**

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.

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;

#### Offerte con modalità analogica

Le offerte di acquisto, in bollo, dovranno essere presentate in busta chiusa, che non deve presentare alcun segno e/o scritta di riconoscimento, presso lo studio del delegato alle vendite, Avv. Francesco Di Vita, sito in Trapani, nella Piazza Ciaccio Montalto n. 11, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per l'udienza di vendita, a pena di esclusione.

Sulla busta sarà annotato, a cura del delegato alle vendite, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, nonché il nome del professionista delegato stesso.

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 ed 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 minorenni 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 **"Avv. Francesco Di Vita, delegato proc. 29/2023 R.G.E." per un importo pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione.**

L'offerta non sarà efficace se perverrà oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, se sarà inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presterà cauzione, a mezzo di assegno circolare intestato alla procedura, in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

L'offerta non sarà efficace se perverrà oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, se sarà inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presterà cauzione, a mezzo di assegno circolare intestato alla procedura, in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

#### **Partecipazione alla vendita**

Le offerte telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso il suo studio, per come sopra indicato, 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 delegato:

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

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente telematico non saranno 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 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.

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.

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.

#### **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 professionista delegato ne darà tempestivo avviso al Giudice trasmettendogli il fascicolo per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

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 caso di inadempimento agli obblighi di pagamento sopra descritti, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

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.

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

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

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

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

Maggiori informazioni presso la Cancelleria, oppure contattando il Custode Giudiziario, Avv. Francesco Di Vita ai seguenti recapiti: cell. 347.6756645 - mail: [avvfdivita@gmail.com](mailto:avvfdivita@gmail.com)

Trapani, lì 4.2.2025

**Avv. Francesco Di Vita**