

TRIBUNALE DI TRAPANI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 42/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON GARA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto **Avv. Antonino Di Trapani**, del foro di Trapani, con studio in Trapani nella Via Marinella n. 12, delegato ai sensi dell'art. 591 bis. c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trapani nella procedura esecutiva immobiliare suindicata, promossa da AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA , codice fiscale 05828330638

AVVISA

che il giorno **11 GIUGNO 2025 alle ore 16.00** presso il proprio studio legale si procederà alla **vendita SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA MISTA** del seguente bene immobile: **LOTTO UNICO:** Appartamento per civile abitazione ubicato in Erice – frazione Casa Santa (TP) nella Via Girolamo Solina n°4, piano primo, facente parte di un complesso edilizio residenziale con sei elevazioni fuori terra confinante a nord con area soprastante spazio a parcheggio e accesso condominiale della Via Girolamo Solina, con il vano scala, con il vano ascensore, ad est con il vano scala e con proprietà degli aventi causa [REDACTED], a sud con area soprastante il cortile prospiciente la Via Vulpetti e con area soprastante il terrazzino di pertinenza dell'appartamento di piano terra e ad ovest con proprietà degli aventi causa di [REDACTED] e con area soprastante lo spazio a parcheggio. L'edificio è formato da un piano terra con accesso carrabile da Via Giuseppe Vulpetti destinato a porticato oltre al vano scala e ripostiglio e da un accesso principale dalla Via Girolamo Solina n° 4 che comprende un androne con vano scala e vano ascensore e cinque elevazioni fuori terra, oltre il piano seminterrato. L'appartamento oggetto della vendita è censito nel Catasto Fabbricati di Erice al Foglio di mappa n. 211, Particella 56, Sub. 6, piano 1° (seconda elevazione fuori terra), Zona Cens. 3, Cat. A/3 , Classe 9, superficie catastale mq. 102,00, R.C. euro 251,77, vani 6,5 formati da: ingresso, cucina, bagno, camera n. 1, ripostiglio, disimpegno, camera, camera n. 2, soggiorno, veranda chiusa a vetri e balcone.

Sono state rilevate dal CTU alcune modeste irregolarità che risultano regolarizzabili come meglio specificato in perizia . Classe energetica "E".

Destinazione Urbanistica: Il fabbricato è ubicato nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Erice nella zona omogenea B2. La ZONA OMOGENEA "B2" comprende le zone di completamento e trasformazione.

L'immobile viene posto in vendita per l'intero diritto di proprietà (1/1).

Prezzo base d'asta: Euro 47.400,00 (Euro quarantasettemilaquattrocento/zerozero);

Offerta minima per partecipare alle operazioni di vendita deve essere pari ad almeno **Euro 35.550,00** (Euro trentacinquemilacinquecentocinquanta/zerozero, pari al prezzo base d'asta diminuito di $\frac{1}{4}$).

Rilancio minimo: Euro 1.500,00 (euro millecinquecento/zerozero);

La vendita di quanto descritto avverrà in LOTTO UNICO **nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova**, e come risulta descritto nella Relazione di stima dell'11.09.2024 nonché nei relativi allegati in atti a firma del CTU, Arch. Anna Cammarata, ai quali ad ogni effetto di legge espressamente si rinvia, (e rinvenibili come indicato nella pubblicità di seguito) 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.

Le notizie riguardanti la situazione urbanistica e catastale superiormente indicata sono state desunte dalla relazione di stima e dagli allegati depositati in Cancelleria, che devono essere consultati dall'offerente ed ai quali per maggiori informazioni si rinvia.

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. Si precisa altresì che è gravato da formalità pregiudizievoli delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, formalità che sarà espletata dal sottoscritto professionista delegato a spese dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, così come il costo per la regolarizzazione delle irregolarità edilizie insistenti sull'immobile e meglio indicate nella perizia di stima.

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.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite pubbliche di cui all'art. 490, co. 1 c.p.c., sul portale asteavvisi.it e sui portali collegati al servizio offerto dal Gruppo Edicom (offerti dal gestore EDICOM SERVIZI SRL con il portale www.doauuction.it), sul sito internet Immobiliare.it , e sul quotidiano Giornale di Sicilia, nell'apposito spazio riservato al Tribunale di Trapani. Dette forme di pubblicità saranno eseguite nei termini di legge. Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso lo studio dell'avvocato delegato al numero di telefono 339 1800975.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

A) SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA.

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta **entro le ore 13.00 del giorno 10 GIUGNO 2025** giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

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

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

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere obbligatoriamente in possesso

di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema.

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

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

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

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

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine sopra stabilito; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

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

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

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE NEL CASO DI OFFERTA TELEMATICA

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a “ Tribunale di Trapani Proc. esecutiva n. 42/2024 RGE ” alle seguenti coordinate IBAN: IT84H0303216401010001071422.

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

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

In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista delegato 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 dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

B) SECONDO LA 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 10 GIUGNO 2025** giorno precedente la data della vendita.

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 professionista 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 "Tribunale di Trapani Proc. esecutiva n. 42/2024 R.G.E. ", 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 **11 GIUGNO 2025, ore 16.00** presso lo studio del professionista, alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente o per delega.

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:

- 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** che risulta essere la società **EDICOM SERVIZI SRL con il portale www.doauction.it**;

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, sostituiti automaticamente dal gestore della vendita telematica 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 invierà 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 prezzo base dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

Qualora siano presentate più offerte telematiche e/o analogiche, il Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario 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.

L'offerente che presenzierà personalmente è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede d'asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti *on line* e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

I dati contenuti nelle offerte o nelle domande formate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, salvo quanto previsto dall'art. 20 co. 3 D.M. 32/2015.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art.573, 2° co., cpc, il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

Dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti telematici a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente; per gli offerenti su supporto analogico, saranno restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari.

INDICAZIONI INERENTI IL VERSAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare – a pena di decadenza - il saldo del prezzo (pari alla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo versato a titolo di cauzione) **entro il termine perentorio – dunque non prorogabile – di 120 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, con le seguenti modalità alternative:**

1) con assegno circolare intestato alla procedura **“Tribunale di Trapani – Proc. esecutiva n. 42/2024 RGE”** ;

2) con bonifico bancario sul conto corrente intestato **“ Tribunale di Trapani – Proc. esecutiva n. 42/2024 RGE ”** con **IBAN: IT84H0303216401010001071422** con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo, in questo caso, alla data dell'ordine di bonifico. Nello stesso termine e con le medesime modalità dovrà essere versato un fondo spese pari al 15% del prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio, per gli oneri di trasferimento. Se il prezzo non verrà versato nel termine, l'aggiudicatario decade con perdita della cauzione , e il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al Giudice trasmettendogli il fascicolo per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

FATTA AVVERTENZA

Che tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. cpc debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere, saranno effettuate dal Professionista delegato presso il proprio studio.

Trapani, lì 12 marzo 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Antonino Di Trapani