Avv. Tiziana Vultaggio
Via Giudecca n. 69 – 91100 Trapani – Tel./Fax 0923 871944
Email tiziana.vultaggio@avvocatitrapani.legalmail.it – Cell. 347.6442236

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRAPANI

G.E. Dott.ssa Anna Loredana Ciulla

Procedura Esecutiva n. 75/2025 R.G.E

Custode Giudiziario e professionista delegato: Avv. Tiziana Vultaggio

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

2 ESPERIMENTO

* * * *

Il sottoscritto **Avv. Tiziana Vultaggio**, nominato professionista delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Trapani al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva indicata in epigrafe, giusta ordinanza di delega *ex* art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che, tramite il portale **www.astetelematiche.it** il **giorno 30.12.2026, alle ore 15.00**, avrà inizio, con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

• Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad appartamento sito in comune di Erice (Casa Santa), via Principe di Napoli n°35. Composto da 5 vani + ingresso + cucina + 2 disimpegni + bagno + wc + veranda + 4 balconi, al piano 2°. La superficie lorda complessiva di circa mq 186,15.

Immobile intestato al debitore esecutato, foglio 213, mappale 33, subalterno 3 (graffata con mappale 465, subalterno 4), categoria A/2, classe 3, composto da vani 9, posto al piano 2°, rendita: € 209,17.

Ubicazione: Comune di Erice, frazione Casa Santa, via Principe di Napoli n°35.

Caratteristiche sommarie dell'immobile: l'unità immobiliare fa parte di un maggiore edificio elevato 3 piani fuori terra, ubicato a nord della via Guglielmo Marconi, sulla via Principe di Napoli; trattasi di immobile ultimato alla fine degli anni '70.

Morfologia del fabbricato: l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è destinato prevalentemente ad uso residenziale; è composto da un piano terra e due piani solerati. Il piano terra si compone, presumibilmente, di un vano e un magazzino, nonché un androne d'ingresso e un vano scala. Al primo e al secondo piano si trovano due appartamenti (distribuiti uno per piano). Un androne e un corpo scala condominiale consentono di raggiungere i vari livelli di piano. L'appartamento, in possesso all'esecutato, è posto al secondo piano (terza elevazione f.t.), occupa una superficie utile di mq.160,78 ca. + mq.8,58 ca. di veranda + mq.21,30 ca. di balconi; l'altezza interna è di mt.2,97, la superficie lorda è di mq.186,15 ca. con un volume complessivo di mc. 590,10 ca.

CONFINI: a nord con la via G. Clemente; ad est con la via principe di Napoli; a sud con vano scala e proprietà con proprietà aliena; ad ovest con area sovrastante proprietà parte esecutata.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile è nella disponibilità dei debitore esecutato ma non risulta abitato da tempo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ONERI CONDOMINIALI: Non sono presenti vincoli o oneri condominiali.

CONFORMITA' URBANISTICA E EDILIZIA CATASTALE

Dalle verifiche urbanistiche effettuate è emerso che l'immobile presenta un abuso edilizio che non soddisfa il requisito della "doppia conformità" previsto dall'art. 36 del DPR 380/2001, condizione indispensabile per il rilascio di una sanatoria edilizia. Di conseguenza, l'abuso non è regolarizzabile e l'immobile risulta non sanabile.

L'edificio fu realizzato in forza di una Licenza di Costruzione rilasciata dal Comune di Erice nel 1976 per la realizzazione di un fabbricato residenziale. Tuttavia, rispetto al progetto originariamente approvato, l'appartamento presenta una significativa difformità: la veranda scoperta prevista come area di accesso è stata successivamente chiusa e incorporata all'abitazione, dando origine a ulteriori ambienti quali ingresso, cucina, disimpegno, bagno di servizio, veranda e soggiorno.

Le verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale non hanno evidenziato la presenza di varianti progettuali autorizzate né di pratiche di sanatoria, confermando pertanto lo stato di abuso edilizio dell'immobile.

La conformità catastale risulta invece regolare, in quanto la distribuzione planimetrica depositata corrisponde allo stato di fatto.

La perizia prevede pertanto la demolizione delle opere abusive e il successivo ripristino dello stato legittimo dei luoghi. I costi stimati comprendono le demolizioni, lo smaltimento dei materiali, le prove di laboratorio, le sanzioni urbanistiche, le spese tecniche e gli interventi di ripristino. L'importo complessivo è quantificato in € 45.000,00 oltre IVA al 22% (€ 9.900,00), per un totale di circa € 55.000,00.

Autorizzazioni sanitarie dell'unità edilizia: Relativamente al progetto originario il certificato igienico sanitario è stato rilasciato dall'Ufficiale Sanitario del Comune di Erice il 19.02.1976; l'autorizzazione del Genio Civile di Trapani è stata rilasciata il 26.04.1976 n.13051; il certificato di abitabilità non è mai stato rilasciato.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA':

Non esiste alcuna certificazione, gli impianti, elettrico ed idrico, sono sotto traccia. L'appartamento era provvisto di impianto di riscaldamento a caldaia centralizzata e di una pompa di calore a servizio della zona notte. Entrambi però sono ormai in disuso. Nella zona living, posto ad angolo, é presente un camino alimentato a legna.

Certificazione energetica: alla data del sopralluogo non è stata fornita alcuna certificazione.

Certificato energetico dell'immobile / APE classe energetica "G"

Per maggiore informazione si rinvia alla perizia.

Prezzo base d'asta: € 88.650,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Offerta minima ammissibile: € 66.488,00 pari al 75% del suindicato prezzo base d'asta.

La cauzione: dovrà essere di importo minimo pari (almeno) al **10% del prezzo offerto.**

In caso di gara *ex* art. 573 c.p.c., eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

€ 2.000,00 (Euro duemila/00).

Si precisa che, in fase di rilancio, in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita:

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

le offerte di acquisto dovranno essere depositate esclusivamente in via telematica **entro e non oltre le ore 23:59 del giorno antecedente a quello fissato dal delegato per il loro esame;**

- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente (o legale rappresentante della società offerente) ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;
- Al fine di trasmettere l'offerta e di ricevere le comunicazioni dal sistema l'utente deve essere obbligatoriamente in possesso di una propria *"casella di posta certificata per la vendita telematica"* rilasciata da un gestore di PEC ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015, ovvero di una normale casella di posta certificata;
- le offerte di acquisto andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta d'acquisto per la vendita telematica deve contenere:

- *i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- *l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- *l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- *il nome del g.e e del delegato alla vendita (referente della procedura);*
- *il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- *la descrizione del bene;*
- *la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- *il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *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 relativo al versamento della cauzione;*
- *l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento ministeriale;*
- *l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.*

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dell'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f), e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanta previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di casella di posta elettronica per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati e non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

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 anche nei modi previsti dal citato art. 15.
Tuttavia, l'invio dell'offerta dovrà essere effettuato anche mediante email all'indirizzo della cancelleria:
esecuzioni.immobiliari.tribunale.trapani@giustiziacert.it

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA:

Prima di procedere all'inserimento dell'offerta, gli interessati dovranno prestare esplicito consenso al trattamento dei dati personali e successivamente potranno accedere alla maschera delle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

informazioni, in sola lettura, del lotto posto in vendita; sarà quindi possibile proseguire 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 e gli ulteriori dati richiesti dal programma, con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento e con e con l'indicazione dei dati identificativi del bonifico bancario con cui si è proceduto al versamento della cauzione e del codice IBAN per la restituzione in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Una volta inseriti i dati richiesti, il presentatore dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta, la quale genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale.

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

a) il cognome, i1 nome, il luogo, la data di nascita, i1 codice fiscale o partita IVA, la residenza, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare*;* se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri

b) Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Trapani;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta (prezzo base) indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita; i1 termine di pagamento del saldo prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione già versata) e degli oneri accessori che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere **superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione** (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale) (salva rateizzazione se autorizzata dal G.E.), pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione. L'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. (Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini).

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di tutta la documentazione allegata, dell'ordinanza di vendita e del presente avviso;

f) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito;

***3*. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

All'offerta andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:

- prova del versamento della cauzione, cioè copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura (necessaria, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima;
- la richiesta di agevolazioni fiscali, c.d. prima casa, ove ne ricorrano i presupposti, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo.
- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva ai sensi dell'art. 585 c.p.c..

4. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Il versamento della cauzione deve avvenire entro le ore 23:59 del giorno antecedente la vendita, dovrà essere effettuato mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato al gestore della vendita telematica Gruppo Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. IBAN: **IT 93 B 03268 22300 052849400440** presso Banca Sella s.p.a.. Il versamento della cauzione dovrà indicare la causale: **"PROCEDURA N. 75/2025 R.G. – VERSAMENTO CAUZIONE".**

Onde consentire il corretto accredito della cauzione su suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta e/o inefficacia. Nella domanda deve essere indicato il numero di CRO del bonifico. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contente l'offerta.

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 sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

5. IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA:

Salvo quanta previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati per l'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non esecutati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente all'udienza di vendita attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se l'unica offerta sia inferiore al prezzo base, ma superiore all'offerta minima:

a) se non sussistono circostanze specifiche che consiglino un nuovo esperimento alle stesse condizioni, e un creditore ha proposto istanza di assegnazione (al prezzo base o superiore), il bene è assegnato al creditore;

b) se non sussistono le predette circostanze e non vi sono istanze di assegnazione, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, il delegato provvederà ad avviare la gara telematica asincrona tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., la gara si svolge sull'offerta più alta,

Svolgimento della gara telematica asincrona:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta con la modalità asincrona, che avrà durata sino alle ore 17,00 del giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato disporrà la vendita a favore del miglior offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

- Aumento Minimo (Rilancio): Il delegato stabilirà la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

In caso di aggiudicazione il termine perentorio per il deposito del saldo del prezzo (pari alla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo versato a titolo di cauzione) e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, solo se pari o inferiore a 120 giorni. Resta salva, infatti, la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve (circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della valutazione della migliore offerta). Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione. Se il prezzo non sarà depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro e non oltre **120 giorni** dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto della procedura intestato a **TRIBUNALE DI TRAPANI – PROCEDURA R.G. 75/2025**, intrattenuto presso Banca BPER filiale di Trapani Corso Italia alle seguenti coordinate bancarie:

IT95S0538716400000004773482

BIC: BPMOIT22XXX

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ovvero del creditore fondiario ex art. 41 TUB, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione.

2. Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art 2855 c.c, così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originare della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

3. In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), il delegato è tenuto a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà il prezzo residuo che l'aggiudicatario dovrà versare, nel termine indicato nell'offerta, sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, il Professionista delegato, verificatane la regolarità, provvederà all'accredito delle somme in favore del creditore fondiario; in caso di fallimento del debitore, il professionista delegato assegnerà le somme secondo gli accertamenti, anche impliciti, operati in sede concorsuale,

4. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del*

..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., e fatto divieto al Conservatore dei Registri immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

5. Entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento di un **fondo spese pari al 15% del prezzo di aggiudicazione (10% se prima casa), con un importo minimo di € 3.000,00** (destinato al pagamento di metà del compenso del professionista relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché delle relative spese generali, nonché degli oneri di registrazione del decreto di trasferimento, trascrizione e voltura catastale), nonché dei compensi spettanti a norma del Decreto Ministeriale n. 227 del 2015 al Delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario del fondo spese. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine indicato nell'offerta di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE

La presente vendita giudiziaria viene pubblicizzata attraverso la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della perizia con oscuramento dei dati sensibili, comprese foto e planimetrie, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte su:

a) portale delle vendite pubbliche del Ministero della giustizia ai sensi dell'art. 490, primo comma, c.p.c. e dell'art. 631 – bis c.p.c. a cura del professionista delegato nonché sul sito internet del gestore della vendita www.astetelematiche.it;

b) i siti www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net, a cura delle società titolari dei rispettivi portali che attiveranno, altresì, il servizio di vetrina permanente degli immobili in vendita;

c) i siti commerciali www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it, www.bakeca.it e www.immobiliare.it a cura del gestore della vendita telematica.

I gestori della pubblicità procedono ad inserire sul sito del Tribunale di Trapani i link attivi dei suddetti siti di proprietà, evidenziando che ivi gli utenti possono reperire ogni avviso di vendita in relazione alle procedure esecutive iscritte presso il Tribunale stesso.

RENDE NOTO

a) **che le notizie relative alla situazione urbanistica, edilizia e catastale del compendio pignorato sono state desunte dalla relazione di perizia prodotta agli atti e redatta dal perito nominato, alla quale per maggiori informazioni si rinvia. Essa dovrà essere consultata dall'offerente online ai siti internet già individuati, ove è possibile reperire ulteriori dettagli e allegati;**

b) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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;

c) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri 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 e 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;

d) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi della disciplina dell'art 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come modificato ed integrato dall'art 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

normative di tempo in tempo vigenti lo consentano. In difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario;

e) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che, qualora esistenti, saranno cancellate a cura e spese della procedura. Sono a carico dell'acquirente le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) e le spese di trascrizione del decreto di trasferimento, registrazione e voltura catastale.

f) che, qualora l'aggiudicatario non lo esoneri, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

AVVERTE

1. che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

2. che, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

3. che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo;

4. che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

5. a pena di decadenza dall'aggiudicazione, nel medesimo termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella conspevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del Decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (c.d. dichiarazione antiriciclaggio).

INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode / Delegato, Avv. Tiziana VULTAGGIO, cell. 347.6442236, email tizianavultaggio@gmail.com), c.f. VLTTZN79C69D423N, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanta indicato nel relativo portale. Le richieste di visita dell'immobile potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avv. Tiziana Vultaggio
Via Giudecca n. 69 – 91100 Trapani – Tel./Fax 0923 871944
Email tiziana.vultaggio@avvocatitrapani.legalmail.it – Cell. 347.6442236

Trapani, 24.09.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Tiziana Vultaggio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009