TRIBUNALE CIVILE DI TRAPANI
PROCEDURA N. 62/2025 R.G.E.
****
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA
****

L'Avv. Valeria Maria Raineri con studio in Trapani nella via Della Ginestra n. 11, mail: avv.raineri@gmail.com - pec: valeria.raineri@avvocatitrapani.legalmail.it, cell. 339.4846347, nella qualità di professionista delegato alla vendita nominata nell'ambito della procedura n. 62/2025 RGE pendente presso il Tribunale di Trapani, giusta ordinanza di delega emessa dal G.I. in data 29.04.2026,

A V V I S A

che il giorno **14 GENNAIO 2027 ORE 16.00**, tramite il portale del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it, con esame delle offerte telematiche, avrà inizio la **VENDITA TELEMATICA ASINCRONA,** senza incanto, dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Il lotto unico posto in vendita è costituito dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo F. 45 Part. 418
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo F. 45 Part. 434
- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo F. 45 Part. 161 sub 1 (oggi non più esistente)
- **Bene N° 4** - Terreno (ex Fabbricato) ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo F. 45 Part. 161 sub 2
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo F. 45 Part. 364
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo F. 45 Part. 322
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo F. 45 Part. 91
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo F. 45 Part. 351
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo F. 45 Part. 321
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Calatafimi-Segesta (TP) - Contrada Bernardo F. 45 Part. 62

Tali beni costituiscono un unico ampio fondo rustico con fabbricato di civile abitazione e deposito attrezzi agricoli. L'intero fondo è ubicato in zona periferica del Comune di Calatafimi Segesta ed è accessibile dalla S.S. 113, in una zona a carattere agricolo, con paesaggio collinare e contraddistinto da case sparse.
Il tutto, come meglio descritto di seguito, viene posto in vendita per il diritto di proprietà di 1/1.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 418

Fabbricato ad una elevazione terra, costituito da due porzioni. La prima, realizzata in muratura portante, è stata costruita in assenza di titolo edilizio ma è stata altresì oggetto di rilascio della C.E. in sanatoria n.022/97. La seconda porzione è realizzata in ampliamento alla prima ed è costituita da un fabbricato in c.a., realizzata anch'essa abusivamente ma non oggetto di sanatoria.
Oggi il fabbricato è suddiviso in due unità abitabili indipendenti. La prima unità (A) è costituita da ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, riposto, disimpegno, letto e bagno, oltre ad una veranda coperta sulla facciata sud. La seconda unità (B) è costituita da: ingresso (ex letto), cucina-pranzo, wc, disimpegno, letto, lettino, oltre ad una tettoia esterna posta sul prospetto ovest. È presente altresì un piccolo vano ricavato dall'affiancamento dei due fabbricati, accessibile direttamente dall'esterno dal lato est. A nord del fabbricato è presente altresì un corpo di fabbrica ad una elevazione fuori terra con struttura in muratura e tetti a falde, destinato a deposito attrezzi agricoli, censito in catasto nella medesima particella.
Lo stato di manutenzione dell'immobile è scadente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 434 - Particella di terreno contraddistinto al F. 45 particella 434. Il terreno in oggetto è complessivamente esteso 28.105,00 mq catastali ed è costituito in parte da terreno destinato seminativo ed in piccola parte ad uliveto. Una porzione è occupata dalla stradella privata, che si diparte dalla S.S.113 e che consente l'accesso all'intero lotto ed ai fabbricati descritti al bene 1.
Si precisa che una parte della superficie è in effetti occupata dai fabbricati individuati al Catasto fabbricati al F. 45 particella 418. Ai fini della stima si è tenuto conto della consistenza catastale.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 161 SUB 1 (OGGI NON PIÙ ESISTENTE)

Area con porzione di fabbricato rurale demolito in territorio di Calatafimi nella C.da Bernardo contraddistinto in catasto al F. 45 part. 161 sub 1.
Trattandosi di un fabbricato rurale non più esistente, non è stato considerato nella stima. Per la consistenza della particella originaria si rimanda al Bene 4.

BENE N° 4 - TERRENO (EX FABBRICATO) UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 161 SUB 2 - Particella di terreno libero sito nel territorio di Calatafimi nella C.da Bernardo derivante dalla demolizione di fabbricato identificato in Catasto al foglio 45 part. 161 sub 2.
La consistenza sopra indicata è quella indicata nella visura catastale del F. 45 part. 161 del Catasto terreni, in quanto il fabbricato anticamente presente sulla particella è stato demolito.
BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 364 - Particella di terreno contraddistinto al F. 45 particella 364. Il terreno in oggetto è complessivamente esteso 4650 mq catastali ed è costituito in parte da terreno destinato a seminativo (2739 mq) ed in parte ad uliveto (1911). La consistenza sopra indicata è quella desunta dalla visura catastale
BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 322 - Particella di terreno contraddistinto al F. 45 particella 322. Il terreno in oggetto è complessivamente esteso 6050 mq catastali ed è costituito in parte da terreno destinato a seminativo (5822 mq) ed in parte ad uliveto.
La consistenza sopra indicata è quella desunta dalla visura catastale.
BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 91 - Particella di terreno contraddistinto al F. 45 particella 91. Il terreno in oggetto è complessivamente esteso 7340 mq catastali ed è costituito in parte da terreno destinato a seminativo (6788 mq) ed in parte ad uliveto (552).
BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 351 - Particella di terreno contraddistinto al F. 45 particella 351. Il terreno in oggetto è complessivamente esteso 1620 mq catastali ed è costituito in parte da terreno destinato a seminativo (380 mq) ed in parte ad uliveto (1240).
BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 321 - Particella di terreno contraddistinto al F. 45 particella 321. Il terreno in oggetto è complessivamente esteso 7130 mq catastali ed è costituito in parte da terreno destinato seminativo (1928 mq) ed in parte ad uliveto (5202).
BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 62 - Particella di terreno contraddistinto al F. 45 particella 62. Il terreno in oggetto è complessivamente esteso 22590 mq catastali ed è costituito in parte da terreno destinato a seminativo (20252 mq) ed in parte ad uliveto.
STATO DI OCCUPAZIONE: l'intero compendio è in possesso della debitrice esecutata, che vi risiede con il coniuge. Gli altri beni (numerati da 2 a 10) costituiscono l'intero lotto di terreno agricolo che si sviluppa a partire dalla S.S. 113 e su cui insiste il fabbricato.
CONFINI : L'intero fondo oggetto della presente relazione confina: a Sud con la strada nazionale SS 113; a Est con aventi causa **** Omissis **** e coeredi, e con aventi causa di **** Omissis ****, a Nord con terre dell'ex feudo Fontanelle degli eredi **** Omissis **** e a Ovest con aventi causa **** Omissis ****. Di seguito si riportano i confini di ciascuna particella oggetto della presente relazione.
BENE N° 1 - Il fabbricato in oggetto risulta inserito all'interno del lotto di maggiore estensione interamente di proprietà della debitrice esecutata. In particolare il fabbricato risulta insistente sulla particella 434 (Bene 2). La particella 418 risulta inserita e confinante su tre lati con la particella 434, mentre ad est confina con la particella 394 del foglio 45 di proprietà di altra ditta.
BENE N° 2 - Con riferimento all'individuazione catastale del bene, la particella in oggetto confina a sud con la S.S. 113, ad ovest con le particelle 311, 269, 296, 157, 491, 358 e 90 del f. 45, tutte di proprietà di terzi; a nord con le part. 161 (Beni 3 e 4 della presente relazione), 364 (Bene 5) e 322 (Bene 6). Inoltre confina con la particella 418 (Bene 1), in cui catastalmente sono raffigurati i fabbricati insistenti sul lotto.
BENE N° 3 - Con riferimento all'individuazione catastale del bene, la particella 161 in oggetto confina a sud con la part. 434 (Bene 2), ad ovest con la part. 90 del f. 45 di proprietà di altra ditta; a nord con la part. 91 (Bene 7 della presente relazione); ad est con la part. 364 (Bene 5).
BENE N° 4 - Con riferimento all'individuazione catastale del bene, la particella 161 in oggetto confina a sud con la part. 434 (Bene 2), ad ovest con la part. 90 del f. 45 di proprietà di altra ditta; a nord con la part. 91 (Bene 7 della presente relazione); ad est con la part. 364 (Bene 5).
BENE N° 5 - La particella in oggetto risulta interclusa tra particelle tutte di proprietà della debitrice esecutata ed oggetto della presente relazione. In particolare confina: a sud con la part. 434 del F45; ad ovest con la part. 161, 434 e 91; ad est con le particelle 322,321 e 351; a nord con la part. 91.
BENE N° 6 - La particella in oggetto confina: a sud con la part. 434 del F.45 (Bene 2); ad ovest con la part. 364 (Bene 5); a nord con la part. 321 (Bene 9); ad est con le particelle 477, 223 e 450, di proprietà di altra ditta.
BENE N° 7 - La particella in oggetto confina: a sud in parte con la part. 161 (Bene 3-4) e in parte con la part. 364 del F.45 (Bene 5); ad ovest con la part. 90 di proprietà di altra ditta; a nord con la part. 62 (Bene 10); ad est con la particella 321 (Bene 9).
BENE N° 8 - La particella in oggetto risulta interclusa tra particelle tutte di proprietà della debitrice esecutata ed oggetto della presente relazione. In particolare confina: a sud, ad est e a nord con la part. 321 del F45; ad ovest con la part. 364.
BENE N° 9 - La particella in oggetto confina: a sud con la part. 322 del F.45 (Bene 6); ad ovest con le part. 364 (Bene 5), 351 (Bene 8) e 91 (Bene 7); a nord con la part. 91 (Bene 7); ad est con le particelle 94 e 450 di proprietà di altra ditta.
BENE N° 10 - La particella in oggetto confina: a sud con la part. 91 (Bene 7); ad ovest con le part. 61 e 90 del F. 45 di proprietà di altre ditte; a nord con le part. 57 e 27 del foglio 44, entrambe di altra ditta; ad est con le particelle 63, 272, 273, 68, 92, 93, 323, 94 del foglio 45, di proprietà di terzi.
ONERI CONDOMINIALI: Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

NORMATIVA URBANISTICA: Come si legge nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Calatafimi Segesta, V° Settore Territorio-ambiente e servizi a rete, in data 10/03/2026:

"[...] secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale approvato con D.Dir. n. 556/DRU del 30/10/2001, il terreno distinto in catasto al foglio 45 particelle 161, 62, 91, 321, 322, 351, 364, 418, 434 ricade zona "Em" Area di mantenimento del paesaggio agrario regolata dall'art. 37 delle N.T.A, una parte del terreno identificato dalla particella 62 risulta sottoposato a vincolo idrogeologico;

Si precisa che una parte del terreno identificato catastalmente dalla particella 62 ricade in Area con livello di tutela 2 del Piano Paesaggistico Ambiti 2 e 3 ricadenti nella Provincia di Trapani adottati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e del R.D. 1357/1940 con D.A. 6683 del 29/10/2016 e modificato con D.A. 2694 del 15 giugno 2017;

Secondo il Piano Straordinario di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) giusto Decreto del Presidente della Regione n. 230 del 04 Giugno 2007, il terreno individuato nel foglio 45 particelle 161-364-351 e parte del terreno identificato dalle particelle 91-321-322-434-418- ricade in aree suscettività d'uso totalmente limitata, non edificabili (cfr. Studio Geologico) aree P4 e P3 P.A.I.;

Si precisa ancora che una parte del terreno identificato dalla particella 62 risulta essere stato percorso dal fuoco nell'incendio del 2019, ai sensi dell'art. 10 della Legge-quadro in materia di incendi boschivi, n.235 del 21/11/2000, giusta delibera del Commissario straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n.25 del 14/09/2021 e per presa visione del portale www.sitr.regione.sicilia.it;

Inoltre secondo le previsioni della variante al Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Consiliare n.48 del 30-10-2024, il terreno distinto in catasto al foglio 45 particelle 161, 91, 321, 322, 351, 364, 418, 434 e una parte del terreno identificato dalla particella 62 ricade in zona "E1" Aree agricole regolata dall'art. 25 delle N.T.A. mentre la rimanente parte del terreno identificato dalla particella 62 ricade in zona "E2" Aree agricole di interesse ambientale regolata dall'art. 26 delle N.T.A., in questa zona, "E2" ,non è ammessa la realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica".

Nella variante al PRG adottata nel 2024, nelle NTA si legge:

"Art. 25

Sottozone E1- Aree agricole

Sono le parti del territorio comunale che hanno mantenuto il loro carattere originario, agricolo o naturale, essendo state poco interessate da processi di urbanizzazione ed edificazione.

Compatibilmente con il sistema dei vincoli agenti in tali zone possono realizzarsi, a mezzo di singolo permesso di costruire, fabbricati rurali, impianti o manufatti edilizi per interventi produttivi, impianti o manufatti edilizi per agriturismo e simili, e, al di fuori delle aree classificate come non idonee, impianti per la produzione di energia elettrica.

Nell'ambito delle zone agricole E1, nelle tavole di piano, sono perimetrate alcune aree nelle quali, al fine di tutelare l'aspetto paesaggistico e conservare le colture tradizionali dei luoghi, è vietata la installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Nelle zone E1, in particolare, è consentita, ai sensi dell'art. 37 della L.R. n.19/2020 e s.m. e i., da parte di imprenditori artigiani o soggetti comunque titolati, la costruzione di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici locali, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali (materiali lapidei per le costruzioni, arenarie, energia eolica e solare), nei limiti e con le prescrizioni contenute nell'art. 37 della L.R. 19/2020 e smi.

La costruzione di edilizia residenziale o di servizio all'agricoltura, a mezzo di singolo permesso di costruire, è consentita con i seguenti limiti:

• l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare il valore di 0,03 mc/mq;

• gli edifici non possono comprendere più di un piano fuori terra e comunque non possono superare l'altezza massima di mt 5,50;

• il distacco minimo dai confini non può essere inferiore a m. 5,00.

• i distacchi tra fabbricati non possono essere inferiori a mt 10,00

• il rapporto tra la superficie occupata dalle costruzioni e dalle sistemazioni esterne relative (stradelle, terrazze con o senza tettoie, spazi pavimentati, campetti sportivi e simili, parcheggi) e l'area totale impegnata non può superare il valore del 50%; la rimanente parte deve essere mantenuta allo stato naturale, lasciando inalterato il terreno vegetale esistente; è ammessa, nel caso di terreni in pendenza, la sistemazione a terrazzo con muretti di contenimento in pietra di altezza non superiore a cm. 80;

• va vincolata a parcheggio una superficie non inferiore a 1/10 della volumetria del fabbricato previsto.

La realizzazione degli edifici residenziali nel rispetto dei limiti sopraindicati non può comportare in nessun caso il frazionamento delle particelle catastali esistenti.

E' altresì ammessa la realizzazione, esclusivamente da parte di imprenditori agricoli professionali, di costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali locali per il ricovero di animali, silos, serbatoi, vasche, magazzini per attrezzi e macchine agricole, che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo con un indice di densità fondiaria, riferito all'area oggetto dell'intervento edificatorio, non superiore a 0,07 mc/mq; le costruzioni devono staccarsi almeno m. 5 dai confini di proprietà e m. 10 dalle strade poderali. Vanno comunque rispettate le distanze minime prescritte dal Codice della strada. L'altezza non può superare i 7 m, con un massimo di due elevazioni fuori terra.

È ammessa la realizzazione di pilotis, portici e verande in misura non superiore al 50% della superficie coperta principale. Nel caso in cui le costruzioni debbano realizzarsi a servizio di una azienda agricola o zootecnica può prescindersi dal rispetto dei parametri sopraindicati, a condizione che la realizzazione dei nuovi edifici o impianti sia prevista all'interno di appositi "Piani di sviluppo aziendale" e venga giustificata da una relazione tecnica agronomica

che dimostri la congruità delle opere progettate in rapporto alle colture effettivamente praticate o da impiantare ed alle reali esigenze della azienda stessa.
Sul patrimonio edilizio esistente, regolare o regolarizzato, sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia nonché i cambi di destinazione per usi agricoli produttivi, commerciali e turistici.
In particolare, i fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole, da utilizzare a scopi agrituristici, possono essere ampliati per una volumetria non superiore al 30% della cubatura esistente e comunque a 300 mc.; all'interno delle aziende agrituristiche possono prevedersi spazi attrezzati per l'esercizio di attività sportive, purché la superficie interessata da tali spazi non sia superiore ad quarto dell'area dell'intera azienda.
Per gli immobili per attività produttive regolarmente realizzati alla data di adozione del piano, ma che non possono più essere utilmente destinati alle finalità economiche originarie può essere consentito il cambio di destinazione d'uso con riferimento ad altra attività, ad eccezione della residenza, ancorchè diversa da quella originaria, nel rispetto della cubatura esistente.
È consentito, altresì, il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati realizzati con regolare titolo abilitativo o regolarizzati, da civile abitazione a destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione.
E' ammessa, inoltre, l'autorizzazione all'esercizio stagionale, primaverile ed estivo dell'attività di ristorazione anche in manufatti destinati a civile abitazione e loro pertinenze, nel rispetto della cubatura esistente e purchè la nuova destinazione, ancorchè temporanea, non sia in contrasto con interessi ambientali e con disposizioni sanitarie.
E' ammessa la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria e con la riproposizione dei caratteri architettonici originali tradizionali, dei fabbricati esistenti. Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono riguardare esclusivamente singoli fabbricati rurali isolati e possono realizzarsi solamente quando risulti tecnicamente impossibile il recupero mediante interventi di ristrutturazione o consolidamento.
Nelle zone E1 è infine ammessa, previo parere favorevole della azienda sanitaria competente, la realizzazione di gattili e canili, nonché, subordinatamente alla approvazione da parte del Consiglio comunale, la realizzazione di cimiteri per animali di affezione.
Nelle zone E1, in attuazione di quanto stabilito dall'art. 4, punto 4) del D.M. 2.04.1968, è ammessa la realizzazione di impianti e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, anche da parte di privati, destinate a centri scolastici, ricreativi, sociosanitari, religiosi e culturali o ad impianti tecnologici e impianti sportivi, con un indice di densità fondiaria non superiore a 0,03 mc/mq.; quest'ultimo indice non si applica e può essere innalzato sino a 0,20 mc/mq, nel caso di servizi di pubblica utilità
realizzati da Enti pubblici, ovvero anche da privati che operino attraverso convenzione con il Comune.
Nelle aree libere è consentita, per singolo permesso di costruire, la realizzazione, da parte dei proprietari dei fondi, di opere di urbanizzazione primaria di interesse pubblico senza volume, quali parcheggi e relativa viabilità, verde attrezzato e sportivo, attrezzature per lo svago e simili. La realizzazione di tali attrezzature non può comportare in ogni caso il frazionamento delle particelle catastali esistenti alla data di adozione del presente piano e deve essere eseguita adottando accorgimenti tali da garantire la permeabilità dei suoli interessati. E' fatto obbligo in particolare di piantumare a verde una superficie non inferire al 30% di quella complessivamente impegnata per l'intervento. E' ammessa la realizzazione di volumi accessori nei limiti di un indice di edificazione pari a 0,03 mc/mq.
Art. 26 - Sottozone E2 - Aree agricole di interesse ambientale
Sono le parti del territorio comunale che manifestano caratteri di particolare interesse sotto il profilo ambientale o paesaggistico e per tale ragione devono essere sottoposte ad un particolare regime di tutela.
Compatibilmente con il regime vincolistico esistente, nelle zone E2 è ammessa la realizzazione di fabbricati rurali destinati ad attività a supporto dell'uso agricolo dei fondi, nel rispetto degli indici e parametri definiti per le zone E1, nonché delle attività connesse all'agricoltura di cui all'art. 37 della L.R. 19/2020, nel rispetto del carattere insediativo rurale.
Sono altresì consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione, cambi di destinazione d'uso, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzati alla messa in valore e fruizione dei beni paesaggistici. E' ammessa la realizzazione di parchi urbani e suburbani.
Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle colture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità.
Le aree ricadenti nella sottozona E2 potranno essere oggetto di piani di dettaglio, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche.
In tali sottozone non è ammessa la realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica."
Si richiama altresì quanto riportato agli art. 17, 18, 19 e 21 del PAI:
"Articolo 17 - Verifica di compatibilità di interventi o attività in aree perimetrate
17.1. La realizzazione di interventi, compresi quelli di mitigazione e consolidamento, e lo svolgimento di specifiche attività nelle aree classificate dal P.A.I. in condizioni di pericolosità e di sito d'attenzione, sono subordinati ad una verifica di compatibilità con gli obiettivi del Piano, e devono garantire il rispetto delle procedure e delle limitazioni previste dalle presenti norme.
17.2. La verifica di compatibilità si conclude con un "parere di compatibilità" rilasciato sulla base di un apposito "studio di compatibilità". La procedura può essere avviata da soggetti pubblici (Enti Locali, Enti pubblici e società di pubblico servizio) e privati. Nel caso di soggetti privati la richiesta di parere deve essere presentata per il tramite del Comune, e da questi formalmente condivisa per gli aspetti di competenza.

17.3. Per le aree a pericolosità "P3" e "P4", e per i "siti di attenzione" il parere di compatibilità è rilasciato dall'Autorità competente.
Il parere è rilasciato con le modalità e nei casi previsti dalle presenti norme. Ai fini del rilascio del parere gli Enti Locali, gli Enti pubblici e le società di pubblico servizio, trasmettono uno studio di compatibilità che, sulla base di indagini di dettaglio, e con riferimento alle specifiche tematiche coinvolte (geomorfologia, idraulica e morfodinamica costiera), permette di effettuare valutazioni sull'ammissibilità delle attività e/o degli interventi proposti. Lo studio di compatibilità deve essere redatto sulla base degli indirizzi contenuti in Appendice B, C e D.
17.4. Nelle aree a pericolosità "P0", "P1" e "P2" è consentita l'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici (generali, attuativi e di settore) vigenti, corredati da studi e indagini geologiche e geotecniche effettuate ai sensi della normativa in vigore. Il parere di compatibilità viene rilasciato dagli Enti preposti al rilascio del provvedimento finale di autorizzazione/concessione che si dovranno avvalere di figure professionali competenti.
17.5. Gli studi e le indagini di cui ai punti 17.3 e 17.4 (di tipo geomorfologico, idraulico o di morfodinamica costiera, a seconda del tipo di pericolosità), sono effettuati ai sensi della normativa in vigore ed estesi ad un ambito (morfologico o ad un tratto di versante o di corso d'acqua o di costa) significativo. Tali studi devono tenere conto degli elaborati cartografici del P.A.I., con riferimento alle diverse tematiche trattate (geomorfologia, idraulica e morfodinamica costiera), onde identificare le interazioni fra le opere previste dagli strumenti urbanistici e il contesto idrogeologico e verificare la compatibilità fra le opere di progetto e le condizioni dell'area.
17.6. Ai fini del rilascio del provvedimento autorizzativo per specifici interventi e/o attività da effettuare nelle aree di cui al comma precedente, gli studi previsti dalle vigenti norme devono tenere conto delle previsioni del P.A.I. per le diverse tematiche trattate (geomorfologia, idraulica, e morfodinamica costiera), onde verificare la compatibilità fra le opere di progetto e le condizioni dell'area. Il parere di compatibilità è allegato al provvedimento di autorizzazione/concessione.
17.7. Nel caso di opere pubbliche d'interesse strategico, l'acquisizione del parere di compatibilità il cui studio preveda un aggiornamento del Piano è subordinato alla valutazione preliminare indicata al punto 16.2.
17.8. Nel caso di interventi da effettuare in area perimetrata P.A.I. i relativi progetti dovranno dimostrare l'assenza di effetti negativi sull'assetto idraulico, sulla dinamica costiera, sulla stabilità e l'equilibrio dei versanti, prevedendo, se necessario, eventuali misure idonee ad annullare tali effetti."
"Articolo 18 - Verifica di compatibilità per le opere in sanatoria
18.1. Ai fini del rilascio della eventuale concessione in sanatoria per opere abusive che si trovano in aree perimetrate dal P.A.I., e con riferimento alle procedure, si applica quanto previsto dall'articolo precedente con le limitazioni e i vincoli di cui al presente articolo.
18.2. Fermi restando gli obblighi e i vincoli imposti dalla vigente normativa di settore in materia urbanistica, può essere rilasciato parere favorevole di compatibilità per opere abusive ricadenti in area P.A.I. solo nel caso in cui siano stati realizzati interventi di mitigazione del rischio o siano presenti elementi di mitigazione del rischio, che elevino i livelli di sicurezza e rendano l'opera compatibile con la pericolosità esistente ed in grado di assicurare l'incolumità delle persone. Di tale parere, se espresso da un Ente diverso dall'Autorità competente, se ne potrà tenere conto in sede di aggiornamento del P.A.I., solo se condiviso dalla stessa Autorità competente.
18.3. Per l'esame delle pratiche di sanatoria, al fine di individuare al meglio le problematiche del dissesto in cui ricadono e per far si che siano scelte le soluzioni più efficaci per la salvaguardia del territorio considerando l'impatto cumulativo che il complesso dei manufatti esistenti ha sull'areale, le stesse dovranno essere trasmesse dall'Amministrazione comunale all'Autorità competente in maniera organica raggruppate per aree interessate dallo stesso areale di pericolosità ed accompagnate da una dichiarazione del Sindaco in cui si attesti l'assenza di ulteriori pratiche nella stessa area."
"Articolo 19 - Interventi sugli edifici esistenti nelle aree perimetrate
19.1. Nelle aree perimetrate nel PAI gli interventi di conservazione e recupero degli edifici esistenti consentiti dagli articoli seguenti devono comunque essere accompagnati da opere in grado di assicurare l'incolumità delle persone, di rendere gli edifici e le infrastrutture non vulnerabili agli eventi che determinano le condizioni di pericolosità, e resilienti. Le attività consentite e gli eventuali cambiamenti di destinazione d'uso non devono comportare un incremento della presenza di persone.
In particolare, nel caso di pericolosità da alluvione o da inondazione marina, sono adottate tecniche per rendere le costruzioni resistenti alle inondazioni (flood proofing).
Nel caso di pericolosità geomorfologica o idraulica sono applicati i principi di invarianza idraulica e idrologica rispetto alle condizioni prefigurabili prima della trasformazione urbanistica. (cfr appendice C.)"
"Articolo 21
Aree a pericolosità molto elevata (P4) ed elevata (P3)
21.1. Nelle aree a pericolosità "molto elevata" (P4) ed "elevata" (P3) sono vietati:
a) gli interventi di nuova edificazione privata, seppur previsti dagli strumenti urbanistici;
b) scavi, riporti, movimenti di terra e tutte le attività sul territorio che possano esaltare il livello di pericolosità, ad eccezione degli interventi consentiti elencati al comma successivo; nel caso di aree soggette a pericolosità da crollo tali attività devono essere valutate caso per caso previa procedura di compatibilità c) la localizzazione delle "Aree di attesa", delle "Aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse" e delle "Aree di ricovero della popolazione", nell'ambito dei Piani di Emergenza di Protezione Civile;
d) nuove infrastrutture di trasporto o di servizio;
e) nuove attività di escavazione e/o prelievo di materiale sciolto o litoide se non in riferimento ad attività di cava oggetto di regolare autorizzazione;

f) gli impianti di qualunque deposito anche provvisorio e/o discarica di materiali, rifiuti o simili.
21.2. Nelle aree a pericolosità "molto elevata" (P4) ed "elevata" (P3) sono consentiti:
a) interventi di riqualificazione del patrimonio naturale ed ambientale;
b) gli interventi di miglioramento statico, di adeguamento sismico e di demolizione e ricostruzione parziale nel rispetto della volumetria e della sagoma esistenti;
c) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici, come definiti dalla vigente normativa di settore, e senza aumenti di superficie e volume e cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico;
d) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume e cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico;
e) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento delle opere infrastrutturali e delle opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro

CORRISPONDENZA CATASTALE / REGOLARITA' EDILIZIA:.

BENE 1: Non sussiste corrispondenza catastale. L'immobile è difforme rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. Inoltre sussiste una difformità nella collocazione della particella 418 rispetto alla effettiva posizione del fabbricato. Si precisa altresì che nella planimetria catastale, oltre al fabbricato principale è raffigurato un deposito attrezzi. In effetti trattasi di un corpo di fabbrica in muratura con copertura in lastre di eternit, che risulta costruito in assenza di titolo edilizio

BENE 2: Non sussiste corrispondenza catastale. I fabbricati descritti al F. 45 part. 418 del Catasto Fabbricati sono in effetti collocati su sedime ricadente nella particella 434.

BENE 3: Non sussiste corrispondenza catastale. Il fabbricato rurale descritto al F. 45 part. 161 sub 1 è in atto non più esistente.

BENE 4: si tratta di terreno libero.

PRECISAZIONI:

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 418

La particella 418, su cui è ubicato il fabbricato in oggetto, risulta non allineata con la reale posizione dell'immobile. Inoltre catastalmente risulta raffigurato in planimetria un deposito attrezzi terrano, ubicato anch'esso in effetti nella particella 434 descritta al Bene 2, costruito in assenza di titolo edilizio ed avente struttura in muratura e copertura con pannelli di fibrocemento (eternit).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 434 - L'originaria particella 261 del F. 45 è stata oggetto di un frazionamento nel 2009, per l'inserimento in mappa dei fabbricati insistenti nella proprietà della sig.ra **** Omissis ****. Tale frazionamento ha generato le particelle 434 in oggetto e la part. 418 (Bene 1). Tuttavia la particella 418 su cui è ubicato il fabbricato in oggetto risulta non allineata con la reale posizione dell'immobile e pertanto tali fabbricati insistono in effetti su area ricadente nella part. 434.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 91 - Nella Concessione Edilizia in sanatoria n.022/97 rilasciata per sanare la costruzione del fabbricato insistente sulla proprietà della signora **** Omissis **** e meglio descritto al Bene 1, si legge: *"il richiedente la sanatoria dichiara di vincolare, in asservimento del fabbricato suddetto, il terreno distinto in Catasto al foglio 45 particella 62 di Ha 2.25.90 ed are 23.10 della part.91 del fog.45".*

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CALATAFIMI-SEGESTA (TP) - CONTRADA BERNARDO F. 45 PART. 62

Nella Concessione Edilizia in sanatoria n.022/97 rilasciata per sanare la costruzione del fabbricato insistente sulla proprietà della signora **** Omissis **** e meglio descritto al Bene 1, si legge: *"il richiedente la sanatoria dichiara di vincolare, in asservimento del fabbricato suddetto, il terreno distinto in Catasto al foglio 45 particella 62 di Ha 2.25.90 ed are 23.10 della part.91 del fog.45".* Pertanto dal punto urbanistico, l'intera superficie della particella risulta asservita al fabbricato oggetto di sanatoria.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'originaria particella 261 del F. 45 ha originato le odierne part. 434 del Catasto terreni e la part. 418 del Catasto fabbricati. Tuttavia confrontando la mappa catastale con l'aerofotogrammetria, risulta evidente un errore nel posizionamento della particella 418 in cui sono stati inseriti i corpi di fabbrica, rispetto alla loro effettiva ubicazione. Pertanto, tali corpi di fabbrica insistono su area di sedime che ricade nella particella 434 (Bene 2), mentre l'area contraddistinta dalla part. 418 è in effetti libera e contraddistinta solo dalla presenza di una porzione di stradella poderale di accesso dalla SS 113.

Inoltre nel pignoramento sono individuati i beni contraddistinti al Catasto Fabbricati al F. 45 part. 483 sub 1-2-3. Da una lettura della visura catastale della part. 434 si legge la seguente annotazione:

"PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010 - AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL TM DOVRA` ASSUMERE L'IDENTIFICATIVO GIA` UTILIZZATO AL CEU; di stadio: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2012)"

Tale annotazione fa riferimento ai beni già classati con la particella 418. Trattasi pertanto di una ripetizione.

Nelle more che tale refuso sia in futuro corretto, l'esperto stimatore ha escluso i beni indicati al F. 45 part. 483 sub 1-2-3 dalla relazione di stima.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA':

L'attestato di prestazione energetica riferibile al Bene 1 reca la categoria "G"

REGIME IVA: La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per maggiori informazioni si rinvia alla perizia e successiva integrazione

Prezzo base d'asta: € 69.129,00

Rilancio minimo: € 2.000.00

Offerta minima per la partecipazione all'asta così come disposto dal novellato art. 571 c.p.c.: euro **51.846,75** (pari al 75% del suindicato prezzo base d'asta).

****

La vendita di quanto descritto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile in atto si trova, con ogni relativo diritto, ragione, accessorio, comunanza, pertinenza, servitù sia attiva che passiva, comunque inerente e risultante dai legali titoli, e come risulta descritto nell'elaborato peritale in atti, cui si rinvia e si fa integrale riferimento. In ogni caso, stante l'assenza di ulteriori notizie riguardanti la situazione urbanistica di detto immobile, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 c.5 del D.P.R. 380/01 ed all'art.40 c.6 della L.47/85. La vendita avverrà nel rispetto di quanto previsto nell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché, in base al decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32.

Si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del bene immobile in vendita.

DISCPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE

La presente vendita giudiziaria viene pubblicizzata attraverso la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della perizia con oscuramento dei dati sensibili, comprese foto e planimetrie, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte su:

- 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;
- 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;
- i siti commerciali www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it, www.immobiliare.it, a cura del gestore della vendita telematica;
- i gestori della pubblicità inseriscono 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.

I Gestori della pubblicità sono le società: Astalegale.Net S.p.a.; Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.; Gruppo Edicom S.p.a.

Il Gestore della vendita telematica è il Gruppo Edicom S.p.A. **con il portale www.garavirtuale.it**

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso l'avvocato delegato Avv. Valeria Maria Raineri, negli orari d'ufficio, o tramite indirizzo mail: avv.raineri@gmail.com, cell.: 339.4846347.

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

Offerta Telematica: Le offerte di acquisto possono essere presentate esclusivamente in via telematica. Devono essere redatte e cifrate tramite il software ministeriale e trasmesse tramite posta elettronica certificata.

Offerente Legittimo: L'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale (avvocato).

Cauzione: L'importo della cauzione è pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Modalità di Versamento Cauzione: Il versamento deve avvenire unicamente **mediante bonifico sul c/c del gestore della vendita telematica della procedura indicato nell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato**; in caso di aggiudicazione, il gestore provvederà a riversare la cauzione sul c/c della procedura (che verrà aperto a cura del professionista delegato) e a restituire gli importi versati a titolo di cauzione dai non aggiudicatari.

Termine Accredito: L'accredito delle somme per la cauzione deve avvenire e**ntro le 23:59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica.** Il rischio del mancato accredito resta a carico dell'offerente.

Nella domanda deve essere indicato il numero di **CRO del bonifico.**

Termine Pagamento Saldo Prezzo: le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione sono ritenute inefficaci.

Irrevocabilità: L'offerta presentata è irrevocabile (salvo l'art. 571 c.p.c.).

Partecipazione alla Gara: se unico offerente si potrà procedere all'aggiudicazione anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

Apertura Buste: Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità.

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al Giudice dell'esecuzione, avverranno a cura del professionista delegato.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 26/2/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 23.59 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale **http://portalevenditepubbliche.giustizia.it**

REGISTRAZIONE AL PORTALE 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 nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

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

Solo in caso di malfunzionamento del dominio giustizia senza comunicazione ex art. 15 dm 32/15 le offerte verranno effettuate 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**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 26/2/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Le offerte telematiche potranno essere effettuate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale: http://portalevenditepubbliche.giustizia.it.

L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta **entro le ore 23.59 del giorno precedente all'esperimento della vendita** mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale **http://portalevenditepubbliche.giustizia.it**

L'offerta telematica dovrà essere redatta mediante il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "*Manuale utente per l'invio dell'offerta*" messo a disposizione dal Ministero delle Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo p.e.c. di trasmissione dell'offerta. Ammessi a depositare le offerte telematiche tramiate l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente, ovvero i1 suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c. (procura speciale autenticata dal Notaio), onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili.
Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

1. L'offerta e i documenti sono inviati ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'art.12, comma 1, lettera n.
2. 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.
3. Ciascun messaggio 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.
4. 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 forma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi e ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'art. 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.
5. Il responsabile per i sistemi informatici 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 riporta su un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA AL GESTORE PER LA VENDITA

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.
L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'art. 13 comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centoottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
Il software di cui all'art.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'art 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, alvo quelli di cui all'art. 12 comma 1, lettere a, n, e 0.
L'offerta ed il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al primo comma 1.

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATIVI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

Il responsabile per i sistemi informatici automatizzati del Ministero comunica preventivamente al gestore della vendita 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'art. 490 c.p.c.. Nei casi di cui al presente comma, le offerte vengono 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.
Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati e non comunicati a norma dell'art.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.
Come detto, 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

CONTENUTO DELL'OFFERTA

A pena di inammissibilità, l'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto disposto dal citato decreto, i dati di seguito indicati con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in un documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

DATI DA INSERIRE NELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta per la vendita, in regola col pagamento del bollo digitale di € 16,00, deve contenere:
a) i dati identificativi, cognome, nome, il luogo di nascita, il codice fiscale o partita iva, 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. I documenti di identità (carta di identità, codice fiscale) e quanto sopra indicato dovranno essere allegati all'offerta.
b) nel caso di offerta presentata dal procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., alla stessa deve essere allegata la procura speciale, autenticata dal Notaio, rilasciata in favore del medesimo professionista, autorizzato sia al deposito che all'eventuale partecipazione alla gara;

c) 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 dal Notaio e può essere allegata anche in copia per immagine
d) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
e) l'anno e il numero della procedura;
f) il numero o altro dato identificativo del lotto;
g) la descrizione del bene e dati identificativi;
h) l'indicazione del referente della procedura;
i) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
l) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
m) l'importo versato a titolo di cauzione;
n) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto sul conto corrente cauzioni, aperto presso Banca Sella S.p.A., intestato a **Gruppo Edicom S.p.A. - IBAN: IT 02 A 03268 12000 05291401 5770.**
Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro le 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà in ogni caso a carico dell'offerente.
o) il codice iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera n) (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. TRN, o codice similare, composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificativo dalle 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN, non dovranno comunque essere caratteri diversi da numeri né inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
p) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui ai commi 4 e 5 dell'art, 12 del decreto n. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
q) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
r) quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'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 internazionali.
s) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore indicato nel presente avviso di vendita. Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a novanta (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione del periodo feriale);
o) l'importo versato a titolo di cauzione, con data, orario e numero CRO del relativo bonifico, nonché il codice iban del conto corrente sul quale è stata addebitata la cauzione (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga inserito 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 TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
p) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati**;
r) gli indirizzi previsti dagli artt. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.
s) la richiesta di eventuali agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.
o) l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo, in caso di aggiudicazione.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

A pena di inammissibilità, all'offerta **andranno allegati**, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi, i seguenti documenti:
a) **ricevuta del bonifico attestante il versamento della cauzione** (necessario a tutela dell'offerente per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
b) documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale; 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 delle 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;
c) 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.
d) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
e) 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 il 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;
f) **dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima;**
g) la ricevuta di pagamento del bollo (da effettuarsi sul sito htp://pst.giustizia.i "pagamenti di marche da bollo digitali"), che dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Il versamento della cauzione - pari almeno al 10% del prezzo offerto, con esplicita indicazione del CRO – dovrà esclusivamente avvenire mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente del gestore della vendita telematica aperto presso Banca Sella S.p.A., intestato a **Gruppo Edicom S.p.A. – IBAN: IT02A 03268 12000 05291401 5770.**

Il versamento dovrà indicare la causale: "**PROCEDURA N. 62/2025 R.G.E. TRIBUNALE DI TRAPANI – VERSAMENTO CAUZIONE**", avendo cura di precisare indicazione del lotto per cui si presenta l'offerta.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro le 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà in ogni caso a carico dell'offerente.

In caso di aggiudicazione, il gestore provvederà a riversare la cauzione sul c/c della procedura (che verrà aperto a cura del professionista delegato) e a restituire gli importi versati a titolo di cauzione dai non aggiudicatari. Il rischio del mancato accredito resta a carico dell'offerente. Nella domanda deve essere indicato il numero di CRO del bonifico.

La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità 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 indicato, l'offerta sarà considerata nulla o comunque inefficace.

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

TERMINE DI PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI PROCEDURA

Il pagamento del Saldo Prezzo è da eseguirsi entro 120 giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione.

Le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni (o diverso termine indicato nell'offerta) dall'aggiudicazione sono ritenute inefficaci.

L'aggiudicatario dovrà versare, inoltre, a pena di decadenza**,** con le medesime modalità e i medesimi termini le somme necessarie per il pagamento di quanto dovuto per gli oneri fiscali (imposta di registro e iva), **le spese di vendita, le spese vive di trasferimento** (trascrizione, voltura, bolli, copie autentiche, diritti ed eventuali visure di aggiornamento), gli adempimenti conseguenti all'emissione del decreto di trasferimento, il compenso del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. per l'opera da questi svolta a favore dell'aggiudicatario, **nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione (**min. € 3.000,00) **e salvo conguaglio**.

L'importo dovuto a titolo di Saldo Prezzo e di Spese di Procedura (saldo prezzo dedotta la cauzione) dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine massimo di 120 giorni (o diverso termine indicato nell'offerta) **mediante bonifico sul conto della procedura intestato al TRIBUNALE DI TRAPANI –PROCEDURA N. 62/2025 R.G.E.** intrattenuto presso Banca Don Rizzo- Cred. Coop. della Sicilia Occ. – filiale di Trapani Piazza XXI Aprile, alle seguenti coordinate BIC: ICRAITRRQA0 - **IBAN: IT35A0894616401000000764861.**

Le somme versate dall'aggiudicatario, a qualunque titolo, saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese, e quindi al pagamento del saldo del prezzo.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16.07.1905, n. 646 ovvero il DPR 21.01.1976 n. 7, ovvero dell'art. 38 del D.lgs 10.09.1993 n. 385 (creditore fondiario), l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del saldo prezzo e delle spese di procedura al professionista delegato e con le modalità sopra descritte.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione delle formalità.

DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

1. 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 inferiore al prezzo base, ma superiore all'offerta minima:

◦ 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.

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

2. In caso di Pluralità di Offerte: Immediatamente dopo la deliberazione, si avvia la gara telematica asincrona tra gli offerenti (art. 573 c.p.c.). La gara si svolge sull'offerta più alta.

3.Durata della Gara: **La gara avrà durata sino alle ore 17:00 del giorno successivo**

4.Rilanci e Proroga: Se vengono effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti, la gara è prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti, e così via.

5.Aggiudicazione Finale: Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato l'offerta più alta. In difetto di offerte in aumento, al migliore offerente (in ordine di priorità: maggior prezzo offerto; maggiore cauzione prestata; minore dilazione per il saldo prezzo; priorità temporale di deposito dell'offerta).

6. Condizione Assegnazione: L'aggiudicazione non ha luogo se il prezzo offerto all'esito è inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita e vi sono istanze di assegnazione. Sull'istanza di assegnazione di cui all'art. 590 e 591, terzo comma, c.p.c., previa fissazione agli altri creditori e al debitore di un termine non inferiore a quindici giorni per far pervenire presso il suo studio le eventuali osservazioni, il professionista fisserà un ulteriore termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio.

7. Restituzione Cauzione: la cauzione sarà restituita all'offerente che non risulterà aggiudicatario dal gestore telematico, mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata versata.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA ED EVENTUALE GARA CON MODALITA' ASINCRONA

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non esecutati, il giorno all'ora sopra indicati; eventuali ritardi nei tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta con modalità asincrona, che avrà durata sino alle **ore 17:00 del giorno successivo.**

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà presentare 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 comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (a tutti i partecipanti verrà data comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanza di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico eseguito sul conto corrente dal quale era stata inviata.

ADEMPIMENTI POST-AGGIUDICAZIONE E TRASFERIMENTO

1. Dichiarazione per Persona da Nominare: Se l'avvocato è aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare il nome al delegato nei tre giorni successivi alla vendita, depositando originale o copia autentica della procura speciale notarile o generale, rilasciata in data non successiva alla vendita.

2. Assegnazione a Terzi: Se il condividente è assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare il nome del terzo al delegato nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, depositando la sua dichiarazione di voler profittare (con sottoscrizione autenticata) e i documenti comprovanti i poteri/autorizzazioni. Gli obblighi restano in capo al creditore.

3. Finanziamento Ipotecario (Art. 585 c.p.c.): se l'aggiudicatario ricorre a finanziamento con ipoteca di primo grado, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura entro il termine fissato. In caso di revoca, le somme saranno restituite direttamente all'istituto mutuante senza aggravio per la procedura.

4. Credito Fondiario (Art. 41 T.U.B.): in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B., il delegato è autorizzato a richiedere l'emissione di un ordine di pagamento a favore del creditore fondiario fino al 70% della quota ipotecaria precisata (purchè ci sia capienza), salvo conguaglio in sede di riparto finale.

Il pagamento del saldo prezzo e delle Spese di Procedura deve essere comunque effettuato al professionista delegato, con versamento sul conto della procedura.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p. c. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

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, secondo quanto risulta dall'elaborato peritale cui si intende fatto integrale riferimento in questa sede.

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 gravanti sull'immobile staggito. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della L. 28.2.1985 n.47, come integrato e modificato 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.
Sono a carico dell'acquirente le spese derivanti dal trasferimento del bene, segnatamente l'imposta di registro, l'imposta sul valore aggiunto (se dovuta), le imposte ipotecarie e catastali, le spese di trascrizione del decreto di trasferimento, registrazione e voltura catastale, oltre il compenso spettante al professionista delegato per la richiamata fase di trasferimento e del connesso rimborso spese generali; che sono a carico del debitore e per esso della procedura, le spese necessarie alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile trasferito.
Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.
La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.
Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode giudiziario in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse

ULTERIORI PRECISAZIONI

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso il Professionista delegato Avv. Valeria Maria Raineri, negli orari di ufficio, al seguente recapito telefonico: cell. 339.4846347
Trapani, 19 ottobre 2026

Il Professionista delegato
Avv. Valeria Maria Raineri



Firmato digitalmente da:
Raineri Valeria Maria
Firmato il 19/10/2026 14:58
Seriale Certificato: 5289043
Valido dal 23/12/2025 al 23/12/2028
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA