TRIBUNALE CIVILE DI TRAPANI

Procedura di Divisione Endoesecutiva n.422/2026 V.G.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

* * * *

Il sottoscritto Avv.Dario Guarnotta del Foro di Trapani, con studio in Trapani C.so Italia n.77, nominato professionista delegato ex art.591 bis c.p.c. dal Giudice del Tribunale di Trapani al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di divisione endoesecutiva indicata in epigrafe,

AVVISA

che il **giorno 14/01/2027, alle ore 12.00**, presso il proprio studio legale avrà inizio, con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNO

Piena proprietà per l'intero di un appartamento per civile abitazione sito in San Vito Lo Capo (Trapani) c/da Piano di Sopra , piano SI-T, della superficie catastale di mq.80.00. Identificato in Catasto al Fg.2 part.lla 504 Ctg.A/3

Il lotto di cui trattasi è rappresentato da una villa bifamiliare, posta al piano terra e sovrastante un piano scantinato, collegati a mezzo di scala esterna: il piano terra è composto da soggiorno con angolo cottura, due vani, w.c., ripostiglio, disimpegno, due verande coperte e giardino circostante pertinenziale di mq.868 circa, comprensico di un posto auto scoperto; il piano scantinato è costituito da tre vani ed un w.c.. La recinzione del lotto sui lati est, sud ed ovest è costituita da rete metallica sostenuta da paletti in ferro battuto; la recinzione prospiciente la strada pubblica è costituita da un muretto in pietra assestata a mano con cancelli in ferro battuto. All'interno del giardino è stato realizzato un pergolato in legno dell superficie di mq.10,60. L'immobile, posto su un'altura, gode di un'ampia vista panoramica sul mare.

Prezzo base d'asta € 273.375,00
Offerta minima ammissibile per la partecipazione all'asta, così come disposto dal novellato art.571 cpc: € 205.031,25 (pari al 75% del suindicato prezzo base)

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:

€ 5.000,00 (Euro cinquemila/00).

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

NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda all'elaborato peritale a firma dell'esperto estimatore pubblicato sui portali indicati in calce al presente avviso, con la precisazione che, in ogni caso, stante

l'assenza di ulteriori notizie riguardanti la situazione urbanistica del manufatto in oggetto, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 quinto comma del DPR 6 giugno 2001 n.380 ed all'art.40 sesto comma della legge 28 fabbraio1985 n.47.

LOTTO DUE: .... -*OMISSIS* - ....

MODALITA' VENDITA

Gestore della vendita telematica è la società Edicom S.p.A., con il portale www.garavirtuale.it
Il **Referente della procedura**, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista Delegato avv. Dario Guarnotta.
Ai fini della presente vendita si fa rinvio al D.L. n. 83/15 convertito in legge
Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 26.02.2015 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

PRESENTAZIONE OFFERTE

Tutte le operazioni che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice - dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Professionista Delegato c/o il suo studio.
Giusta il disposto dell'art. 571 c.p.c., chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita, personalmente e/o a mezzo di mandatario munito di procura speciale e/o di procuratore legale, anche a norma dell' art. 579 c.p.c.
Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, esclusivamente in via telematica, entro le 23:59 del giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame.
L' offerta telematica può essere presentata unicamente dall' offerente (persona fisica e/o legale rappresentante della società) o dal suo procuratore legale (avvocato) ex artt. 571 e 579 c.p.c.
Offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili.
Le offerte di acquisto, redatte e cifrate tramite software ministeriale, saranno fatte pervenire dai presentatori mediante PEC all' indirizzo del Ministero
offertapvp.dgsia@giustiziacert.it
utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile nel portale ministeriale
http://portalevenditepubbliche.giustizia.it

REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA
Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale ministeriale http://portalevenditepubbliche.giustizia.it e procedere come descritto nel "Manuale utente". L' accesso al Portale ministeriale delle vendite pubbliche, inoltre, può avvenire 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 suoi dati personali.

Prestato il consenso al trattamento dei propri dati personali, l' utente può 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 (*comma IV o comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015*) utilizzata per trasmettere l' offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema.

Il presentatore dell' offerta può quindi proseguire con l' inserimento della 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 genera 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 ricuperare l' offerta inserita e salvata e sarà generato l' hash per effettuare il pagamento del bollo digitale, indi 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 ¼ 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 e/o cancellare l' offerta d' asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate in modo segreto.

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato decreto, a pena di inammissibilità, 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)

Se persona fisica

- il cognome, il nome, il luogo, la data 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. In caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l' art. 583 c.p.c. L' eventuale dichiarazione che l' immobile sarà acquistato come prima casa e di volersi avvalere, pertanto, dell' agevolazione fiscale ex art. 69 - comma 3 - L. 342/2000, consistente nell' applicazione dell' imposta ipotecaria e catastale in misura fissa

Se persona giuridica e/o società di persone

- cognome e nome del legale rappresentante, fonte del suo potere di partecipazione, partita IVA e sede legale

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 sarà redatta nelle forme dell' atto pubblico e/o della scrittura privata autenticata e potrà 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 immobiliare

d)

L' indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia, inferiore di oltre un quarto al PBA indicato nel presente avviso di vendita; 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

IRREVOCABILITA' DELL' OFFERTA

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

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Importo della cauzione : pari almeno al 10% del prezzo offerto

Modalità di versamento : il versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul c/c del gestore Gruppo Edicom s.p.a. (iban **IT02A0326812000052914015770**); in caso di aggiudicazione, il gestore provvederà a

riversare la cauzione sul c/c intestato alla procedura (iban **IT03G0200816404000106919995)** e a restituire gli importi versati a titolo di cauzione dai non aggiudicatari.
Termine Accredito: l' accredito delle somme per la cauzione deve avvenire entro 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 così per come innanzi specificato
Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato sarà causa di nullità (inefficacia) dell' offerta. In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l' accredito delle somme sul conto corrente indicato nel presente avviso l' offerta sarà considerata nulla o comunque inefficace. La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l' offerta

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All' offerta andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:
• distinta bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell' offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l' offerta decrittata), copia del documento di identità 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) all' offerente titolare della casella di posta elettronica certificata utilizzata per la partecipazione alla vendita telematica. 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 offerente attestante i poteri del legale rappresentante, 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
* fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se l' offerente è soggetto di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE)
• dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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 ed all' ora sopra indicati; 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 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' acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull' offerta più alta, 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 comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà l' aggiudicazione a favore del migliore offerente, 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

TERMINI PER IL SALDO PREZZO
DICHIARAZIONE ART. 585 CPC

In caso di aggiudicazione, gli importi dovuti sono : *il saldo prezzo dedotta la cauzione oltre ad un fondo spese del 15% sul prezzo di aggiudicazione (min. € 3.000,00*) e dovranno essere versati dall' aggiudicatario mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva. 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.

Il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario e, in ogni caso, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall' aggiudicazione saranno ritenute inefficaci

Entro il medesimo termine, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (dichiarazione antiriciclaggio)

Se l' aggiudicatario ricorre a finanziamento con ipoteca di primo grado (art. 585 c.p.c.), 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.

In caso di istanza ex art. 41 T.U.B., il delegato, previo deposito da parte del creditore fondiario di aggiornata nota di precisazione del credito per capitale interessi e spese, 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 deve essere comunque effettuato al professionista delegato, con versamento sul conto della

procedura.
Si precisa che se nel termine stabilito non è depositato il saldo prezzo o non è resa la dichiarazione ex art. 585 c.p.c. verrà dichiarata la decadenza dell' aggiudicatario con perdita della cauzione a titolo di multa e applicazione della disposizione di cui all'art. 177 disp. att. c.p.c.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l' 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 al Delegato 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.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE

Sull' istanza di cui agli artt. 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 pervenite presso il suo studio le eventuali osservazioni, il professionista fisserà un ulteriore termine entro il quale l' assegnatario dovrà versare l' eventuale conguaglio.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI TERZO

Il creditore che sia 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 al Delegato, in originale cartaceo, 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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l' eventuale esistenza di 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, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura.
La liberazione dell' immobile, se occupato dal debitore e/o terzi senza titolo, sarà

curata dal Custode Giudiziario (salvo espresso esonero)
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.

PUBBLICITA'

La pubblicità della presente vendita sarà effettuata almeno 50/45 giorni prima della data prevista per l'esame delle offerte:
a) sul portale delle vendite pubbliche (50 gg.) (*art. 490, 1°, c.p.c .- art.631 bis c.p.c.*);
b) sul sito internet del gestore (45 gg.) Gruppo Edicom Spa (www.asteannunci,it) il quale avrà l'onere di occuparsi di coordinare la predetta pubblicità, assicurandosi che la stessa avvenga correttamente anche sulle altre pattaforme gestite da Aste Giudiziarie Inlinea Spa (www.astegiudiziarie.it), Astalegale.Net Spa (www.astalegale.net) e Abilio Spa (www.venditegiudiziarieitalia.it);
c) sui siti commerciali www.idealista.it www.casa.it www.subito.it e www.bakeca.it
Ulteriori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato avv. Dario Guarnotta, contattandolo al **0923/871443**
Trapani, 19 ottobre 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Dario Guarnotta