TRIBUNALE DI TRAPANI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E n. 112/2024

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Mazzara Francesca, nominata Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591bis c.p.c. dal Giudice dell' Esecuzione del Tribunale di Trapani, Dott.ssa Micari, nella procedura esecutiva suindicata,

AVVISA CHE

il giorno **9 febbraio 2027 alle ore 10:00,** presso il proprio studio sito in Trapani Piazza Umberto I n 8 avrà inizio, con l'esame delle offerte telematiche, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp.att. c.p.c, nonchè in base al Decreto del Ministero della Giustizia del 26.02.2015 n. 32, la procedura di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona con gara in caso di più offerenti del seguente immobile meglio descritto nella perizia di stima:

LOTTO UNICO: piena proprietà di una unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano terzo di un maggiore fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, ubicato in Erice via Toscana 8. L'appartamento, raggiungibile dal vano scala condominiale, ha una superficie utile complessiva di circa 66,78 mq. L'unità immobiliare risulta così distribuita: ingresso- soggiorno, due camere, cucina , bagno, due balconi. Pertinenza dell'appartamento è una lavanderia di circa mq 4,87 posta al piano terrazze. Identificato al catasto Fabbricati al foglio 187, Part. 5, Sub. 4 ,Zc 3 Categoria A4, classe 6 ,vani 4,5 rendita catastale € 116,20.

REGOLARITA' URBANISTICHE

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi

Tali difformità consistono in una diversa distribuzione degli ambienti rispetto alla planimetria catastale esistente, precisamente: il vano cucina risulta attualmente una camera,

l'anti wc ed il ripostiglio risultano inglobati nel bagno, ingresso e soggiorno sono stati unificati mediante demolizione di tramezzatura.

Le spese per la regolarizzazione sono quantificate in € 2.200,00 circa

Attestazione di Prestazione Energetica stimata**" G"** redatta dall' Arch. Candela in data 29/08/2025.

Prezzo base d'asta 29.386,00 € rilancio minimo 2.000,00.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c l'offerta minima per la partecipazione all'asta (pari al 75% del prezzo base d'asta) è di € 22.040,00

Cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto

Stato di occupazione dell'immobile: occupato dal debitore esecutato

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni relativo diritto, ragione comunanza, pertinenza, servitù sia attiva che passiva, comunque inerente e risultanti dai legali titoli di provenienza -anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile – e comunque per come risulta dalla relazione tecnica redatta dall'Arch. Alessandro Candela che può essere consultata dall'offerente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito internet del Gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it nonchè sui siti www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.venditegiudiziarieitalia.it, www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it, www.bakeca.it e www.immobiliare.it ai quali 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 vizio o mancanza di qualità, nè potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o 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, non conoscibili 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.

Le iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti esistenti al momento della vendita saranno cancellate a spesa e cura della procedura.

La proprietà dei beni e i conseguenti oneri saranno a favore dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, ed in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese necessarie relative alla vendita. In ogni caso l'aggiudicatario potrà avvalersi, ove ne ricorrano i presupposti, delle disposizione di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R 380 del 2001 e dell'art. 40 comma 6 della Legge n.47 del 1985.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo.

Maggiori informazioni, anche relative al debitore, potranno essere fornite dal professionista delegato/custode avv. Francesca Mazzara(3208636667) negli orari di ufficio.

Per ricevere assistenza alla partecipazione alla vendita telematica, l'utente interessato potrà avvalersi dei seguenti mezzi di contatto messi a disposizione del gestore della vendita telematica Gruppo Edicom Spa: help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle18:00 al numero 0418622235- email: info@garavirtuale.it

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato a cura del professionista delegato sul portale delle Vendite Pubbliche Del Ministero Della Giustizia ove saranno presenti Ordinanza di vendita, la perizia, le planimetrie e la documentazione fotografica almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte nonchè sul sito internet del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it,nonchè sui siti www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.venditegiudiziarieitalia.it, www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it, www.bakeca.it , www.immobiliare.it, nei termini di legge.

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- L' offerta d'acquisto può essere presentate esclusivamente in via telematica entro le ore 23:59 del giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame.
- ammessi a depositare le offerte telematiche, tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accedere dal portale del gestore della vendita, sono esclusivamente l'offerente (o legale rappresentante della società offerente) ovvero il suo procuratore legale, cioè l' avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c, onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili.
- L'offerta dovrà essere conforme a quanto stabilito dal D.M del 26.02.2015 n 32 artt 12 e segg. e depositata secondo le indicazioni riportate nel " Manuale Utente pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e deve pertanto contenere i dati di cui all'art. 12, tra cui:

- I dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva, qualora risieda fuori dal territorio dello Stato domicilio e qualora non abbia un codice fiscale rilasciata dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autotità del paese di residenza o analogo codice identificativo; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati personali del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dal regime della comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto,un inabilitato o un amministrato di sostegno,l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno previa autorizzazione del Giudice Tutelare; 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 nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- Il numero o altro codice identificativo del lotto;
- L'indicazione del referente della procedura;
- La data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- Il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori (in ogni caso non superiore ai 120 giorni;
- L'importo versato a titolo di cauzione con data, orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonchè il codice iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- La casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. D,M n 32/2015, o in alternativa,quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- L'eventuale recapito telefonico dove ricevere le comunicazioni previste;
- La richesta di agevolazioni fiscali(cd prima casa e/o prezzo valore)salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ed in ogni caso entro e non oltre il termine previsto per il versamento del saldo prezzo,unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 co, 7 del D.M.227/2015
- L'eventuale dichiarazione di volersi avvalere della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 cpc
- All'offerta telematica andranno allegati in forma di documento informatico o copia informatica per immagine priva di elementi attivi i seguenti documenti:
- - copia del pagamento della cauzione (pari ad almeno il 10% del prezzo offerto) versata sul conto corrente del Gestore della Vendita Telematica;
- Copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in caso di comunione legale, nonchè dell'offerente minorenne o inerdetto o inabilitato;
- Procura speciale o copia autentica della procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale cioè avvocato;
- visura camerale della società attestanti i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente,risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un

soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica di procura generale rilasciate da questi, attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

- Dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima

Le offerte telematiche d' acquisto devono pervenire dai presentatori 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 **htt://portalevenditepubbliche.giustizia.it**

REGISTRAZIONE AL PORTALE E INVIO DELL'OFFERTA TELEMATICA

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale **htt://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 trattamentodei 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 prececentemente 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 nonchè 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 D.M. 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**

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA , GRUPPO EDICOM S.P.A presso Banca Sella al seguente IBAN: IT 02A 03268 12000 052914 015770, onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente indicato allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta

In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente indicato, l'offerta sarà considerata nulla o comunque inefficace. La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

In caso di aggiudicazione, il gestore provvederà a versare la cauzione sul c/c intestato alla procedura ed a restituire gli importi versati a titolo di cauzione ai partecipanti non aggiudicatari.

DISPOSIZIONI SULLE MODALITA' DI VENDITA

La gestione della vendita telematica è demandata alla società Gruppo Edicom S.p.A con il portale www.garavirtuale.it**,** e il sottoscritto Professionista Delegato, Avv. Francesca Mazzara sarà il referente incaricato delle operazioni di vendita. Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito in modalità telematica asincrona.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Le offerte telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita asincrona saranno aperte ed esaminate esclusivamente il giorno fissato per la vendita del 15 settembre 2026 alle ore 10:00.

Il professionista delegato può autorizzare esclusivamente alla partecipazione della vendita telematica le parti , i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato:

1) verifica le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e documenti richiesti;

2) verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

3) procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti telematici per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet del Gestore della vendita telematica Gruppo Edicom SpA.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale.Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica entro il termine sopra indicato invia alla casella di posta elettronica di cui all'art. 12 co. 1, lettera n D.M.32/2015, le credenziali per l'accesso al proprio portale.Lofferta è irrevocabile salvo l'art. 571c.p.c.

Qualora sia presentata un'unica offerta pari o superiore al prezzo base sopra indicato, la stessa sarà senz'altro accolta anche nell'ipotesi in cui l'offerente non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita qualora ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e purchè non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Qualora siano presentate più offerte telematiche verrà avviata la gara telematica asincrona trag li offerenti sull'offerta più alta.

La gara avrà durata sino alle ore 17:00 del giorno successivo a quello fissato per la vendita.

Nell'ipotesi in cui vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti la gara sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti e così via.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista delegato terrà conto dell'offerta piu' alta. In difetto di offerte in aumento, al miglior offerente in ordine di priorità, miglior prezzo, maggiore cauzione, minore dilazione per il saldo prezzo, priorità temporale di deposito dell'offerta.

Dopo la vendita asincrona gli importi depositati a titolo di cauzione dagli offerenti telematici non aggiudicatari saranno restituiti dal gestore delle vendite telematiche mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata versata.

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 antecedente alla vendita.

2) **assegnazione a terzi**: se il creditore 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

INDICAZIONI INERENTI IL VERSAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo (pari alla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo versato a titolo di cauzione) unitamente al fondo spese pari di regola al 15% o 10% se prima casa- minimo 3.000 € (per oneri fiscali ,spese di vendita , compensi nonchè per gli adempimenti conseguenti l'emissione del decreto di trasferimento) entro il termine perentorio – dunque non prorogabile – di 120 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva (o minor termine indicato nell'offerta), con le seguenti modalità alternative:

1) con assegno circolare intestato a **: Procedura Esecutiva n 112/2024**

2) con bonifico bancario sul conto corrente intestato " PROCEDURA ESECUTIVA N 112/2024 va indicato nel bonifico la seguente causale:"Lotto Unico – saldo- prezzo", IBAN:IT. : IT62A0303216400010001213954 (Banca Credem)

Ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo, in questo caso, alla data dell'ordine di bonifico;

Finanziamento ipotecario: se l'aggiudicatario ricorre ad un contratto bancario con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto 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.

Se il prezzo non verrà versato nel termine stabilito, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al

Giudice dell'Esecuzione trasmettendogli il fascicolo per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.. Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi dell' R.D. 646/1905 ovvero del D.P.R.7/1976, ovvero dell'art. 38 del decreto legislativo 385/1993(credito fondiario), l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

Si avvisa che ai sensi dell'art. 177 Disp. Att. C.P.C. l'aggiudicatario inadempiente sarà condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.

L'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione antiriciclaggio come previsto dall'art 585 cpc, secondo cui"nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci , fornisce al giudice dell'esecuzione e al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n 231"

Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti verrà emesso il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586c.p.c.

Trapani lì 6.11.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Francesca Mazzara