TRIBUNALE ORDINARIO DI TRAPANI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 6/2025 R.G.E.

G.E. DOTT.GIOVANNI CAMPISI

CUSTODE GIUDIZIARIO E PROFESSIONISTA DELEGATO: AVV. INGRID RENDA

AVVISO DI VENDITA DI BENE IMMOBILE

3° ESPERIMENTO

L'Avv. Ingrid Renda, del Foro di Trapani, con studio in Trapani, in Via XXX Gennaio n. 23, e-mail: ingridrenda@avvocatorenda.it, pec: ingrid.renda@avvocatitrapani.legalmail.it, cell.: 3928586861, nella qualità di professionista delegato alla vendita nominata dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trapani, nell'ambito della procedura n. 6/2025 RGE pendente presso il Tribunale di Trapani, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza di delega del 16.02.2026,

AVVISA CHE

tramite il portale **www.spazioaste.it** del Gestore della vendita telematica Astelegale.net S.p.A., il **giorno 21/01/2027, alle ore 16:30,** avrà inizio, con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

con gara in caso di più offerenti, del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO

Piena proprietà, per la quota di 1/1, di un appartamento per civile abitazione ubicato a Trapani, in Via Giudecca n. 55, posto al terzo piano di un maggior edificio condominiale, privo di ascensore e a destinazione prevalentemente residenziale, composto da un totale di quattro elevazioni fuori terra. L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dalla via Giudecca, al civico 55, tramite un portone che si apre sull'androne condominiale. Una scala comune permette di giungere al terzo piano ove è posta l'unità immobiliare. L'appartamento, che presenta una forma in pianta irregolare ed ha una superficie convenzionale complessiva di circa 207,22 mq, è composto da un ingresso diretto dal vano scala che permette di accedere ad un vano cucina-soggiorno-pranzo, ad un bagno e un ripostiglio. Dalla cucina-soggiorno si accede direttamente ad una camera da letto singola. Dall'ingresso si accede anche alla zona notte, tramite un ampio corridoio. La zona notte è formata da una camera da letto matrimoniale, oltre due camerette e un bagno.

L'immobile, che risulta occupato dai debitori, che vi risiedono, confina a Nord con la particella 553, ad Est con la via Don Matteo, a Sud con la via Giudecca e ad Ovest con le particelle 562, 554 e 556.

L'immobile fa parte del Condominio denominato Giudecca. L'importo medio annuo delle spese condominiali è pari a circa € 600,00. Le spese condominiali non pagate per l'anno 2025 e per l'anno 2026 (periodo gennaio- ottobre) ammontano, salvo conguaglio, a circa € 1.187,00.

L'immobile si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione.

Identificato al NCEU del Comune di Trapani al foglio 303, particella 563, sub 17, via Giudecca n. 55, piano 3, Zona cens. 1, categoria A/3, classe 3, vani 11, superficie catastale totale: 197 mq, superficie totale escluse aree scoperte: 196 mq, rendita catastale: 556,74 euro.

La suddetta particella deriva dalle originarie particelle 563 sub. 14 e 563 sub. 15, giusta fusione numero 2219.1/2006 del 15.03.2006.

Detto immobile risulta rientrare, come da Attestazione di Prestazione Energetica agli atti del procedimento, nella classe energetica "G".

Prezzo base d'asta: Euro 108.000,00 (centottomila/00 euro)

Offerta minima: Euro 81.000,00 (ottantunomila/00 euro)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00)**

L'offerta minima per la partecipazione all'asta non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base d'asta e quindi non inferiore a € 81.000,00 (euro ottantunomila/00) e, in caso di più offerenti, il rilancio minimo e quelli successivi non potranno essere inferiori a € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00), per come già sopra indicato.

Termine deposito offerte: **entro le ore 23:59 del giorno 20.01.2027**

NORMATIVA URBANISTICA – REGOLARITA' EDILIZIA-CORRISPONDENZA CATASTALE

L'immobile sorge in zona A1-Zona del centro storico urbano del vigente P.R.G. del Comune di Trapani. Gli interventi edilizi consentiti in tale zona sono regolamentati dagli artt. 102 e 103 delle Norme Tecniche di Attuazione previste dal medesimo P.R.G. **L'immobile, inoltre, rientra tra gli immobili con facciata di interesse storico-architettonico.**

Secondo quanto evidenziato nell'elaborato peritale redatto dal nominato esperto stimatore, Ing. Vincenzo Agosta, a cui si rimanda, l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente all'01/09/1967. **Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri**. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca condotta presso l'archivio del Comune di Trapani, da parte dell'esperto stimatore, non sono emersi titoli edilizi relativi ad opere condotte sull'immobile, né a nome degli attuali proprietari, né a nome del precedente.

L'esperto estimatore ha integrato la perizia di stima, in data 8/10/2026, al fine di precisare l'epoca di realizzazione dell'immobile in cui si inserisce l'unità immobiliare oggetto del presente avviso. In

particolare, l'Ing. Vincenzo Agosta ha specificato che, per quanto gli è stato possibile verificare, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione appartiene a un maggior immobile già esistente nell'anno 1940. Ciò è suffragato, secondo l'esperto, dalla Aerofotogrammetrie del centro storico di Trapani dell'Istituto Geografico Militare, relative all'anno 1941, e, segnatamente, dalla fotogrammetria 248-1941-2-57MX. Secondo quanto evidenziato nell'elaborato peritale, la realizzazione dell'immobile nel suo complesso è, pertanto, antecedente all'emanazione e all'entrata in vigore della Legge urbanistica n. 1150 del 17/08/1942 e non necessitava di autorizzazione edilizia per la sua realizzazione. L'esperto ha condotto, inoltre, una ricerca presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Trapani, dalla quale è emersa la planimetria catastale del subalterno 15 nella sua configurazione originale, antecedente all'intervento di fusione immobiliare. Secondo quanto riportato dal perito nella perizia, tale planimetria può essere considerata quale ultimo stato legittimo del predetto subalterno.

Sempre secondo quanto rilevato nel sopra indicato elaborato peritale, sono emerse delle difformità interne dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, in quanto la planimetria catastale evidenzia che, inizialmente, l'unità immobiliare era composta da due appartamenti, uniti mediante la realizzazione di un'apertura lungo la parete di confine tra le due unità immobiliari. Inoltre, è stata chiusa una delle porte di caposcala. Internamente, sono state effettuate ulteriori modifiche. Nella porzione di immobile a Sud, infatti, è stata quasi del tutto eliminata una parete per creare il vano cucina-soggiorno-pranzo. Inoltre, nell'ingresso è stata arretrata una parete, ampliando l'ingresso e creando un ripostiglio. Ulteriori modifiche sono state evidenziate nella porzione Nord dell'appartamento, dove sono stati uniti i due bagni per realizzarne uno solo mediante la demolizione dei tramezzi interni e la realizzazione di un nuovo tramezzo trasversale nel disimpegno. Infine, nelle due camerette poste a Est è stata chiusa la porta che permetteva di accedere al ripostiglio e demolita la parete stessa del ripostiglio al fine di aumentare le dimensioni della seconda cameretta.

Come sopra già evidenziato, a seguito dell'accesso effettuato dall'esperto presso l'archivio del Comune di Trapani, non sono emerse pratiche edilizie relative a tali lavori interni. Esse sono, quindi, delle difformità che, come precisato nell'elaborato peritale, possono essere sanate mediante la presentazione di una pratica SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n. 380/2001 poiché sono state riscontrate difformità che interessano anche le parti strutturali dell'edificio. Secondo quanto rappresentato dall'esperto, la pratica prevede il pagamento di una sanzione di importo pari a 1.000 euro, oltre la parcella di un tecnico che è stata quantificata dal perito in ulteriori 3.000 euro circa, oltre cassa e IVA se dovuta, e oltre a un versamento pari a 51,65 euro per diritti di istruttoria comunali e a 32,00 euro di bolli per il deposito dei calcoli al genio civile. Inoltre, dovrà essere rettificata la planimetria catastale in modo da renderla conforme ai luoghi. A tal fine, si dovrà presentare una pratica DOCFA che prevede un versamento di 80,00 euro, oltre il compenso di un tecnico che è stato quantificato in ulteriori 600,00 euro, oltre cassa e IVA, se dovuta.

Non esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico. Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia, ma l'esperto stimatore non ha rinvenuto le dichiarazioni di conformità rilasciate dalle ditte installatrici.

Rinvio all'elaborato peritale: l'immobile è meglio descritto nella perizia di stima a firma dell'esperto stimatore, che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione del bene, la sua consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di esso gravanti. La suddetta perizia è reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche – PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp), nonché sui siti www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.venditegiudiziarieitalia.it.

D E T E R M I N A

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

La presentazione delle offerte e lo svolgimento dell'asta è stabilito con modalità telematica asincrona. Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società Astalegale.net S.p.A. con il portale **www.spazioaste.it**. Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato, Avv. Ingrid Renda.

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte di acquisto possono essere presentate esclusivamente in via telematica. Esse devono essere redatte e cifrate tramite il software ministeriale e trasmesse tramite posta elettronica certificata.

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, a pena di inammissibilità, entro le 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.

Ammessi a presentare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del Gestore della vendita, sono esclusivamente l'offerente (o legale rappresentante della società offerente) ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato. Le offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di

bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici https://pst.giustizia.it, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Per partecipare all'asta telematica, 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 - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - deve dare 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 proseguirà 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.

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. n. 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 del prezzo indicando, inoltre, i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN del c/c 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, dovrà obbligatoriamente confermarla 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.

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. n. 32/2015, 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.

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.

Le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione saranno ritenute inefficaci.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta telematica di acquisto, che è irrevocabile, deve contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato D.M. n. 32/2015, i dati seguenti, con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

a) il cognome, 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 offerente cui andrà intestato, in caso di aggiudicazione, 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 dati anagrafici completi del coniuge. 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 beneficiario della misura dell'amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;

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

c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inammissibilità dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita;

d) il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione dell'immobile (termine NON soggetto a sospensione nel periodo feriale), pena l'inefficacia dell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura. L'offerente può indicare un termine più breve e detta circostanza potrà essere valutata dal Professionista delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni saranno ritenute inefficaci;

e) 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);

f) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

g) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

h) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, ivi compresi gli allegati, dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta.

3. 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:

• copia contabile di pagamento attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);

• copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente. 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.

• dichiarazione riguardante lo stato civile (libero o coniugato): qualora l'offerente fosse coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, si dovranno indicare, inoltre, i dati anagrafici e il codice fiscale del coniuge e si dovrà allegare copia del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, si dovrà allegare copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;

• procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;

• nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato, alla stessa deve essere allegata procura speciale notarile, rilasciata in favore del medesimo professionista, o copia autentica della procura generale;

• visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

• espressa dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima, ivi compresi gli allegati, dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari, almeno, al **10% del prezzo offerto**.

L'offerta è inammissibile se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso e/o se la presta in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Il versamento della cauzione dovrà effettuarsi esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del Gestore della vendita telematica della procedura, intestato a Astalegale.net S.p.A., acceso presso la Banca Sella S.p.A., IBAN IT75A0326822300052136399670, con causale "Proc. esec. imm. n. 6/2025 RGE Trib. Trapani- cauzione".

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul suindicato conto corrente allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte e, pertanto, **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. Nella domanda deve essere indicato il numero di CRO del bonifico e la copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

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

In caso di aggiudicazione, il Gestore provvederà a riversare la cauzione sul c/c della procedura e a restituire ai non aggiudicatari gli importi da essi versati a titolo di cauzione.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara se unico offerente.

6. 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, nel giorno e nell'ora dell'udienza di vendita telematica, 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. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il Gestore, entro trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, invierà agli offerenti, alla casella di posta

elettronica di cui all'art. 12 co. 1, lettera n) D.M. n. 32/15, le credenziali per l'accesso al proprio portale. Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del Gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi entro il termine sopra indicato mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente sarà trasmesso dal Gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

Qualora sia stata presentata un'unica offerta ed essa è pari o superiore all'offerta minima, la stessa sarà accolta anche qualora l'offerente non si colleghi alla piattaforma del Gestore per partecipare alla gara.

Se il prezzo offerto è 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.

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, immediatamente dopo la deliberazione sulle stesse, si procederà a gara telematica asincrona tra gli offerenti 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, la gara sarà automaticamente prorogata per ulteriori dieci minuti, e così via.

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 (tenendo conto, in ordine di priorità, dei seguenti elementi: maggior prezzo offerto; maggiore cauzione prestata; minore dilazione per il saldo prezzo; priorità temporale di deposito dell'offerta), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

L'aggiudicazione non ha luogo se il prezzo offerto all'esito dell'asta è inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita e vi sono istanze di assegnazione ex artt. all'art. 590 e 591, terzo comma, c.p.c. In tal caso, il professionista delegato, previa concessione agli altri creditori e al debitore di un termine non inferiore a quindici giorni per fargli pervenire le eventuali loro osservazioni, fisserà un ulteriore termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita dal Gestore telematico mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata versata.

Il professionista delegato provvederà alla redazione del verbale telematico delle operazioni di vendita.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO, PER IL FONDO SPESE E PER LA DICHIARAZIONE EX ART. 585 CPC. DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo (pari alla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo versato a titolo di cauzione) entro il termine massimo perentorio – dunque non prorogabile e, comunque, non soggetto a sospensione nel periodo feriale – di 120 giorni (ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta) dalla data di aggiudicazione definitiva, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva intestato a **"PROCEDURA ESECUTIVA RIF. N. 6/2025 R.G.E." acceso presso la banca Credito Emiliano-Credem, filiale di Trapani di via Nicolò Riccio n. 8, IBAN: IT82N0303216400010001220932, BIC BACRIT22TPX**. Ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico. In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, solo se inferiore a 120 giorni.

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

3. Anche qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, nel termine sopra previsto, al professionista delegato, con versamento sul conto intestato alla procedura;

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

conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

5. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, a pena di decadenza, è tenuto anche al pagamento di un fondo spese pari **al 15% del prezzo di aggiudicazione (ovvero 10 % nel caso di richiesta di agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa), con un minimo, in ogni caso, di euro 3.000,00**, destinato al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; il tutto salvo conguaglio. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

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

Il versamento di una somma insufficiente a coprire il fondo spese e il saldo prezzo comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

6. Si precisa che se nel termine stabilito suindicato non sono depositati il prezzo e/o il sopraindicato fondo spese o non è resa la dichiarazione prevista dall'art. 585 c.p.c. (cd. dichiarazione antiriciclaggio) 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. Inoltre, se il prezzo che sarà successivamente ricavato dalla nuova vendita, unito all'importo della cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello che l'aggiudicatario decaduto avrebbe dovuto versare, detto aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

8. 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 originale o copia autentica della procura speciale notarile o generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare (con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale) e i documenti comprovanti i 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.

PUBBLICITA'

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita, della perizia, delle planimetrie e di congrua documentazione fotografica sarà pubblicato, a cura del professionista delegato, sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490, comma I, c.p.c., nonché sui siti www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.astalegale.net e www.venditegiudiziarieitalia.it, a cura delle società titolari dei rispettivi portali che avranno cura di attivare il servizio di vetrina permanente degli immobili in vendita, e inoltre, a cura del Gestore della vendita telematica, sui seguenti siti commerciali: www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it.

Dette forme di pubblicità verranno eseguite nei termini e con le modalità indicate nell'ordinanza di delega.

RENDE NOTO

a) che 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, vincolo, servitù sia attiva sia passiva, comunque inerente e risultante dai legali titoli di provenienza – anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile – e come risulta descritto nell'elaborato peritale in atti, a cui integralmente si rinvia e che fa parte integrante del presente avviso. 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;

b) che la presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;

c) che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, stante l'assenza di ulteriori notizie riguardanti la situazione urbanistica del suddetto immobile, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e all'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47, purché presenti la relativa domanda entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri gravanti su di esso, che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo;

f) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario;

g) che, per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica presso lo studio dell'avvocato delegato, Avv. Ingrid Renda, negli orari di ufficio, ovvero ai seguenti recapiti telefonici: tel. 0923-27212 e cell. 3928586861, e-mail ingridrenda@avvocatorenda.it, pec: ingrid.renda@avvocatitrapani.legalmail.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Trapani, lì 22.10.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Ingrid Renda



Firmato digitalmente da:
Renda Ingrid
Firmato il 22/10/2026 18:54
Seriale Certificato: 4956456
Valido dal 13/10/2025 al 13/10/2028
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA