TRIBUNALE DI TRAPANI
Sezione Civile

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

All'udienza del 07/10/2026, svoltasi dinanzi al g.e. dott. Anna Loredana Ciulla, sono comparsi il custode avv. Maria Cristina Pirrone, l'avv. Gaetano Di Mattia in sostituzione degli avv.ti Calabresi e Gaboardi per il creditore procedente, l'avv. Anna Fileccia per la debitrice.

L'avv. Di Mattia rappresenta che sono stati depositati gli avvisi ai creditori e insiste per la vendita.

L'avv. Fileccia nulla osserva.

Il custode rappresenta che tutto è regolare e che nulla osta alla vendita.

Il G.e.,

vista l'istanza di vendita depositata dal creditore procedente;

esaminata la perizia di stima;

rilevato che non sono state sollevate contestazioni in ordine alla stessa;

visto l'art. 591-bis c.p.c., per cui la delega a professionisti costituisce la forma ordinaria attraverso cui deve svolgersi la fase di vendita;

ritenuto di dover procedere alla delega al fine di assicurare la sollecita definizione della procedura, secondo criteri chiari e uniformi;

rilevato che, come previsto dalle linee guida adottate dall'intestato Tribunale a far data dal 29.10.2025, le vendite devono tenersi in modalità telematica asincrona;

DISPONE

la vendita, con le modalità della vendita telematica asincrona, del compendio pignorato meglio identificato e descritto nella relazione di stima in atti, stabilendo, a norma dell'art. 568, comma 3, c.p.c., che il prezzo-base debba essere determinato riducendo del 15% il valore individuato

dall'esperto stimatore, tenuto conto: (a) della assenza della garanzia per vizi nella vendita forzata (art. 2922 c.c.); (b) della nota diffidenza del mercato non speculativo verso il settore delle vendite immobiliari giudiziarie e della conseguente minore esitabilità del bene pignorato rispetto a quello posto in vendita a libera contrattazione; (c) della indipendenza fra prezzo base d'asta e prezzo di aggiudicazione, essendo quest'ultimo il risultato dell'interesse concretamente riposto dal mercato verso un determinato bene immobile e non il frutto di una valutazione, per quanto ponderata, dell'esperto stimatore;

DELEGA

ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., per il compimento delle operazioni di vendita secondo le modalità indicate all'art. 569, co. 3, c.p.c., nonché per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c., l'Avv. Maria Cristina Pirrone, già nominato custode giudiziario del compendio pignorato.

FISSA

In 24 mesi dalla presente ordinanza di delega ovvero dalla sua comunicazione se non emessa in udienza, il termine finale per il completamento delle operazioni delegate.

Il professionista sopra nominato è incaricato del compimento delle operazioni di vendita e dovrà compierle senza ritardo, **esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere la vendita – se non per ordine del giudice dell'esecuzione – ovvero di ritardarne la fissazione.**

AVVERTE

che a norma dell'ultimo comma dell'art. 591 bis c.p.c., il giudice dell'esecuzione, sentito l'interessato, disporrà la revoca della delega delle operazioni di vendita qualora non vengano rispettati i termini e le direttive per lo svolgimento delle operazioni, salvo che il professionista delegato dimostri che il mancato rispetto dei termini o delle direttive sia dipeso da causa a lui non imputabile.

DISPONE

che la vendita abbia luogo secondo il modello legale della vendita "senza incanto" con le modalità proprie della vendita TELEMATICA ASINCRONA di cui all'art. 24 D.M. 26.2.2015 n. 32.

SUL COMPENSO E SULLE SPESE

1. Dispone il pagamento in favore del delegato della somma di € 1.300,00 a titolo di acconto sul compenso, a carico del creditore procedente o del creditore intervenuto munito di titolo più diligente.

2. Assegna, per il pagamento del predetto acconto, termine di giorni 30 dalla comunicazione del presente provvedimento, suscettibile di proroga di ulteriori giorni 20 in presenza di tempestiva e motivata istanza.

3. AVVERTE che il mancato integrale pagamento dei predetti importi nel termine assegnato o prorogato comporterà l'improseguibilità della procedura.

DISPONE

LE SEGUENTI MODALITÀ DI ESPLETAMENTO DELLE ATTIVITÀ DELEGATE

A. ATTIVITÀ PRELIMINARI E RELAZIONI

Il delegato dovrà provvedere preliminarmente:

1. Al controllo della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.

2. Al controllo della ritualità degli avvisi ai creditori iscritti (art. 498 c.p.c.) e ai contitolari del diritto pignorato (art. 599 c.p.c.). In caso di riscontro negativo, rimettere senza indugio gli atti al Giudice.

3. A redigere il rapporto riepilogativo iniziale, secondo il format ministeriale (circolare del Tribunale di Trapani dell'1.12.2022), e a depositarlo entro 30 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza. Successivamente, ogni sei mesi, dovrà essere redatto e depositato, con le medesime modalità, un rapporto periodico, ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 sexies D.L, 179/2012, convertito con modificazioni dalla L. 17 dicembre 2012, n. 221 e ss.mm.ii. Dalle relazioni dovranno risultare specifiche informazioni (date, lotti, esperimenti, esiti, aggiudicazioni, trasferimenti, somme ricavate, movimentazione fondo spese, ecc.). Il professionista avrà cura di redigere e conservare apposito verbale delle visite effettuate presso gli immobili in vendita da parte di potenziali interessati, annotando la presenza di tutti i presenti, da tenere a disposizione a richiesta del G.E. e degli organi giudiziari.

4. Ad acquisire l'estratto del certificato di stato civile del debitore esecutato per verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale (art. 177 c.c.), ove già non prodotto.

5. A controllare lo stato di diritto degli immobili, la destinazione urbanistica del terreno (art. 18 Legge 47/1985), e le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della Legge 47/1985 e a verificare la sussistenza dei presupposti di applicazione dell'art. 1 co. 376, 377, 378 della L. 178/2020.

6. All'apertura di un conto corrente dedicato alla procedura, presso istituti bancari con migliori condizioni economiche e servizio di home banking, indicandone l'IBAN negli avvisi. Sul conto confluiranno le somme delle operazioni di vendita e il fondo spese dell'aggiudicatario. Si rammenta di segnalare agli istituti di credito l'esenzione dall'imposta di bollo nei confronti del Tribunale, ai sensi del D.M. 24 maggio 2012 e Circolare AdE 48/E/2012.

7. Alla determinazione del valore dell'immobile (art. 568, co. 1, c.p.c.), nonché all'indicazione del prezzo di base (pari al prezzo di stima) e dell'offerta minima ammissibile (pari all'offerta base ridotta di ¼), tenendo conto della relazione dell'esperto e delle note delle parti.

8. A redigere l'avviso di vendita senza incanto entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento.

B. CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA E PUBBLICITÀ

Il professionista delegato dovrà curare la redazione dell'avviso di vendita, che dovrà contenere, in modo sintetico e riassuntivo:

1. Dati essenziali della procedura, dell'immobile (diritto posto in vendita, tipologia, indirizzo, caratteristiche) e dello stato di occupazione.

2. Prezzo base e offerta minima.

3. Termine per la presentazione delle offerte non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la prima vendita; non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive vendite con ribasso (se la precedente si è effettivamente tenuta). Assicurarsi che il termine non scada di sabato o in un giorno festivo.

4. Modalità di vendita (telematica asincrona) e modalità di presentazione dell'offerta telematica.

5. Modalità di prestazione della cauzione, ammontare e IBAN.

6. Data/ora per deliberazione offerte e gara, da fissarsi il giorno successivo alla scadenza del termine per le offerte (escludendo sabato e festivi), ad un preciso orario.

7. Disciplina della gara successiva.

8. Nell'avviso di vendita si indicherà che le offerte telematiche saranno 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; si indicherà inoltre che l'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

9. Siti internet dove sono pubblicati avviso, stima e allegati.

10. Avvertimento sul versamento del fondo spese (regola 15%, 10% se prima casa, min € 3.000,00) che dovrà avvenire contestualmente al saldo prezzo.

11. Indicazione della destinazione urbanistica e notizie ex art. 46 d.P.R. 380/2001 e art. 40 l. 47/1985, con menzione di eventuali nullità.

12. Precisazione sulla possibilità di sanatoria per violazioni urbanistico-edilizie (art. 40 l. 47/1985, art. 46 d.P.R. 380/2001), purché la domanda sia effettuata entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

13. Precisazione che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, a corpo e non a misura.

14. Indicazione che la vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di vizi/difformità/oneri (anche occulti) non darà luogo ad alcun risarcimento/indennità/riduzione del prezzo.

15. Evidenziazione che l'immobile è venduto libero da ipoteche/pignoramenti/sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

16. Evidenziazione che la liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o terzi senza titolo, sarà curata dal custode giudiziario (salvo espresso esonero).

17. Evidenziazione che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

18. Evidenziazione che l'elaborato peritale è disponibile sui siti indicati.

19. Disciplina specifica della decadenza dall'aggiudicazione (Art. 587, co. 1 c.p.c.) in caso di mancato deposito della dichiarazione anti-riciclaggio (D.LGS. 231/2007).

C. DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

Il professionista delegato dovrà assicurare le seguenti modalità:

1. 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.

2. Offerente Legittimo: il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena di inammissibilità della stessa, coincidere con l'offerente.

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

4. 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 sul quale dovrà poi essere versato il saldo prezzo) e a restituire gli importi versati a titolo di cauzione dai non aggiudicatari.

5. 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.

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

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

8. Partecipazione alla Gara: 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.

9. 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.

10. Partecipanti alle Operazioni: il professionista delegato autorizza esclusivamente la partecipazione alle operazioni telematiche delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.

D. DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA

1. Offerta Unica: Se l'unica offerta è pari o superiore all'offerta minima, è 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. 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 (facendo attenzione che non ricada di sabato o in giorni festivi).

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. Aumento Minimo (Rilancio): Il delegato stabilirà la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte secondo scaglioni di prezzo base. A titolo esemplificativo, si considerino i seguenti scaglioni, salvo diversa determinazione:

◦ euro 1.000 per un prezzo base non superiore a 10.000 euro;

◦ euro 2.000 per un prezzo base tra 10.000,01 e 100.000 euro;

◦ euro 2.500 per un prezzo base tra 100.000,01 e 250.000 euro;

◦ euro 5.000 per un prezzo base superiore ad € 250.000,00.

6. redazione del verbale: il professionista delegato provvederà, altresì, alla redazione del verbale telematico delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di tempo e di luogo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli offerenti in via telematica, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale sarà sottoscritto dal professionista delegato. Per la redazione del verbale, il Delegato può utilizzare i dati riportati nel portale della vendita telematica e quelli ivi immessi nel corso delle operazioni. I predetti dati sono trasmessi dal gestore al delegato al termine delle operazioni di vendita. In ogni caso, il gestore deve trasmettere un elenco, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, nonché i dati identificativi degli altri offerenti.

7. 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).

8. 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.

9. 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.

E. 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, rilasciata in data non successiva 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.

3. Versamento Saldo Prezzo e Fondo Spese: L'importo dovuto (saldo prezzo dedotta la cauzione, unitamente al fondo spese del 15%/10% min. € 3.000,00) dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine massimo di 120 giorni (o diverso termine indicato nell'offerta) mediante bonifico sul conto della procedura. 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.

4. 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.

5. 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 deve essere comunque effettuato al professionista delegato, con versamento sul conto della procedura.

6. Bozza Decreto di Trasferimento: Il delegato deve predisporre una bozza del decreto di trasferimento entro 15 giorni dal versamento del saldo prezzo (salvo specifiche circostanze da segnalare). La bozza in formato modificabile (.doc o .docx all'interno di una cartella compressa) va trasmessa telematicamente al giudice, allegando il certificato di destinazione urbanistica, la documentazione della vendita, la documentazione ipotecaria/catastale aggiornata e l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

7. Clausola APE: Nel decreto di trasferimento andrà inserita apposita clausola con la quale l'aggiudicatario dichiarerà di aver ricevuto l'A.P.E. e di essere stato informato sull'efficienza energetica dell'immobile come da circolare del Tribunale di Trapani del 7 aprile 2014.

8. Formalità di Trasferimento: Il delegato deve eseguire le formalità di registrazione, trascrizione, annotazione e voltura catastale. Deve curare la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole, che sono a carico del debitore e per esso della procedura.

9. Trascrizione Condizionata: Si rammenta che il conservatore non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata (art. 585, co. 3, c.p.c.).

10. Restituzione Residuo Spese: il delegato deve trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e restituire le somme residue eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone atto nel progetto di distribuzione.

DISPONE

che il professionista delegato esegua in autonomia – dovendo intendersi autorizzato – i pagamenti delle imposte delle procedure, dei compensi liquidati e a restituire agli aggiudicatari le somme versate in eccesso e ad effettuare i riparti in conformità ai progetti approvati. Di tutti i prelievi sarà data rendicontazione al G.E. che apporrà il proprio visto.

F. GESTIONE VENDITE SUCCESSIVE E RIFERIMENTO AL GIUDICE

1. Nuovi Esperimenti: in caso di esito negativo del primo esperimento, il delegato deve fissare immediatamente ulteriori esperimenti di vendita senza incanto, previa riduzione del prezzo base secondo le percentuali indicate: II -25%, III -25%, IV -25%.

2. Limite Minimo Valore: il professionista delegato è tenuto a rimettere immediatamente gli atti al G.E. al fine di valutare l'opportunità di proseguire la procedura laddove il prezzo base si riduca al di sotto del 90% del valore di stima e, in ogni caso, al di sotto di € 15.000,00 (avuto riguardo all'offerta minima ammissibile).

3. Esaurimento Tentativi: all'esito del quinto esperimento di vendita, il delegato è tenuto a rimettere gli atti al G.E. al fine di valutare l'opportunità di proseguire la procedura.

4. Lotto Unico Basso Valore: laddove, sulla scorta del valore di stima di cui alla relazione, l'offerta minima sia inferiore a 15.000,00 euro, il delegato procederà comunque ad un tentativo di vendita, rimettendo gli atti al G.E. in caso di esito negativo.

5. Fissazione Termine Vendita Successiva: la data della successiva vendita deve fissarsi entro un termine non superiore ai novanta giorni.

6. Cessazione per Raggiungimento Crediti: in caso di vendita di più lotti (non contemporaneamente o contemporaneamente), il professionista dovrà cessare le operazioni di incanto ove la somma conseguita sia pari all'ammontare complessivo dei crediti e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice.

7. Mancato Versamento: avvisare tempestivamente il giudice in caso di mancato versamento del saldo prezzo per l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

8. Proroga della delega: avanzare tempestiva istanza di proroga dell'incarico se le operazioni non si concludono nel termine indicato nell'ordinanza di conferimento dello stesso.

G. PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

1. Il professionista deve provvedere alla formazione del progetto di distribuzione entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo.

2. La predisposizione di progetti di distribuzione parziali ad ogni vendita non può considerarsi obbligatoria. È necessario valutarne adeguatamente l'opportunità. Tale valutazione deve considerare sia l'importo ottenuto con la singola vendita in rapporto con i crediti concorrenti, sia le operazioni ancora da svolgersi per la completa liquidazione del patrimonio. A tal fine, i professionisti devono consultarsi con il G.E. titolare del fascicolo prima di depositare il progetto di ripartizione parziale (anche parziale, se ritenuto opportuno in relazione alle caratteristiche della procedura, limitato al 90% delle somme se vi sono altri lotti in vendita).

3. Prima di predisporre il progetto, il professionista dovrà curare le liquidazioni dei compensi del custode, del delegato e dei legali che partecipano utilmente alla distribuzione.

4. È obbligatorio attendere l'emissione del visto o del provvedimento di rettifica da parte del G.E. prima di convocare i creditori per la discussione e approvazione del progetto.

5. Il professionista provvederà a fissare innanzi a sé l'audizione delle parti per la discussione ed approvazione del progetto di distribuzione entro trenta giorni dal deposito del progetto da parte del giudice. Tra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione delle parti dinanzi al delegato devono intercorrere almeno dieci giorni. Il professionista è tenuto a depositare il verbale dell'audizione per la discussione del progetto di distribuzione nonché un rapporto riepilogativo finale entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione.

6. In caso di approvazione del progetto o di raggiungimento di un accordo in caso di contestazioni, il professionista delegato curerà l'esecuzione del progetto di distribuzione entro il termine di sette giorni dall'audizione.

H. ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

1. Per quel che concerne la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, obbligatoria per tutti gli avvisi di vendita emessi dal 20.02.2018, pone a carico del creditore procedente, o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, l'onere di provvedere al pagamento del contributo unificato di € 100,00 previsto dall'art. 18 bis del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 per ciascun lotto posto in vendita (http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/pagamento_importo_fisso_PdV_v2.pdf - per maggiori informazioni circa le modalità di pagamento del contributo si consiglia di consultare il link sopraindicato) e di trasmettere al delegato, per ogni singolo lotto, le ricevute di pagamento rilasciate dal sistema (- documenti indispensabili affinché il delegato possa procedere alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale- si segnala in particolare la necessità di produrre il file in formato .xml), almeno 70 gg prima della data prevista per ciascun esperimento di vendita fissato dal delegato.

A tal fine, il delegato dovrà comunicare via pec, al creditore procedente e ai creditori muniti di titolo esecutivo, l'avviso di vendita lo stesso giorno del suo confezionamento.

Il delegato potrà procedere alla pubblicazione, in assenza di pagamento del contributo, solo nell'ipotesi in cui tutti i creditori costituiti risultino ammessi al beneficio del patrocinio a spese dello Stato, con

conseguente prenotazione a debito di tale contributo ai sensi dell'art. 18 bis del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

2. Se la pubblicità non può essere eseguita per causa imputabile al creditore, il delegato rimetterà gli atti al G.E. per l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 631 bis c.p.c. Si segnala che le conseguenze dell'omessa consegna della ricevuta di pagamento del contributo unificato entro il termine di 70 gg prima di ciascuna vendita e della connessa mancata pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita entro il termine di 50 gg prima di ciascuna vendita graveranno sui creditori, comportando l'estinzione della procedura esecutiva (cfr. art. 631-bis c.p.c. "*Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui all'art. 630, secondo e terzo comma...*"; *161-quater disp. att. c.p.c., "…..Quando la pubblicità riguarda beni immobili o beni mobili registrati, la pubblicazione non può essere effettuata in mancanza della prova dell'avvenuto pagamento del contributo della pubblicazione previsto dall'art. 18bis del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115*").

3. Il professionista delegato è responsabile di trasmettere la documentazione per la pubblicazione online (incluse foto), epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di altri dati personali non richiesti o pertinenti.

4. Il professionista delegato si occuperà dell'intera gestione della pubblicità legale e commerciale secondo le indicazioni contenute nell'ordinanza, invitando il creditore **sin dal primo esperimento** a versare direttamente ai gestori della pubblicità commerciale gli importi necessari alla celebrazione dei singoli esperimenti di vendita.

DELEGA

L'ESECUZIONE DELLA PUBBLICITÀ SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE E LA GESTIONE DELLA VENDITA TELEMATICA A MEZZO DEL PROPRIO PORTALE DEDICATO COME DI SEGUITO:

- per le procedure il cui numero di ruolo termina con le cifre 0, 1 e 2 alla Società Edicom S.p.a.;

- per le procedure il cui numero di ruolo termina con le cifre 3, 4 e 5 alla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

- per le procedure il cui numero di ruolo termina con le cifre 6, 7 e 8 alla Società Astalegale.net S.p.A.;

- per le procedure il cui numero di ruolo termina con la cifra 9, alternativamente, ad Edicom S.p.a. da gennaio ad aprile, ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. da maggio ad agosto e ad Astalegale.net S.p.A. da settembre a dicembre;

AUTORIZZA

la Cancelleria ad inserire nel registro informatico SIECIC della procedura la suindicata Società con il codice fiscale del legale rappresentante.

Il Gestore della vendita svolgerà, altresì, la funzione di collettore della pubblicità assicurandosi che la stessa avvenga anche sui portali degli altri gestori come di seguito indicato.

DELEGA

L'ESECUZIONE DELLA PUBBLICITÀ PREVISTA SUI MEZZI PUBBLICITARI SOTTO INDICATI

ai *Gestori della pubblicità:*

Astalegale.Net S.p.a.;

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.;

Gruppo Edicom S.p.a.;

La società nominata Gestore della vendita secondo i criteri di cui sopra avrà l'onere di occuparsi della coordinazione della pubblicità, assicurandosi che la stessa avvenga correttamente anche sulle altre piattaforme.

DISPONE

- che la vendita giudiziaria sia pubblicizzata attraverso la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della perizia con oscuramento dei dati sensibili, comprese foto e planimetrie, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul 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;

- che lo stesso avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del g.e. e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., venga, altresì, inserito almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sui siti:

- *www.astegiudiziarie.it*, *www.asteannunci.it* e *www.astalegale.net,* a cura delle società titolari dei rispettivi portali le quali attiveranno, altresì, il servizio di vetrina permanente degli immobili in vendita;

- sui siti commerciali *www.idealista.it*, *www.casa.it*, *www.subito.it* e *www.bakeca.it, immobiliare.it,* a cura del gestore della vendita telematica;

- tramite il servizio di messaggistica (SMS) denominato "EUREMA ASTE" per l'invio di almeno mille SMS agli utenti residenti nei territori limitrofi all'ubicazione dell'immobile posto in vendita. Per gli adempimenti del servizio di messaggistica (sms) il delegato dovrà avvalersi della società EUREMA CENTRO MEDIA inviando una mail a tribunaletrapani@eurema.net;

- che sia realizzato il *virtual tour* 360°, a cura del gestore della vendita telematica e su richiesta del professionista delegato, che dovrà all'uopo ottenere apposita autorizzazione dal g.e. evidenziando le ragioni poste a fondamento di tale integrazione pubblicitaria, per immobili

con valore di stima pari o superiore ad € 200.000,00 ad eccezione dei terreni, delle costruzioni non agibili e dei ruderi;

- che sul sito del Tribunale di Trapani siano inseriti i *link* dei gestori della pubblicità ove gli utenti possono reperire ogni avviso di vendita in relazione alle procedure esecutive iscritte presso il Tribunale stesso.

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 e comunque da documentarsi, 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 deve avvenire mediante bonifico sul c/c del gestore della vendita telematica della procedura indicato nell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

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

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

FISSA

in giorni venti, decorrenti dalla comunicazione della presente ordinanza, il termine per la notificazione, a cura del creditore che ha chiesto la vendita, della presente ordinanza ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi.

DISPONE

in sostituzione dell'udienza di verifica delle operazioni delegate, lo scambio e il deposito in telematico di sintetiche note scritte contenenti le sole istanze e conclusioni, da denominarsi "note di trattazione

scritta" (o dicitura similare), diverse e ulteriori rispetto agli atti di parte, redatte nel rispetto dei principi di sinteticità e chiarezza, se del caso tramite rinvio a quelle già formulate in atto già depositato;

ASSEGNA

alle parti termine sino alle ore 8:59 del 16.02.2027 per il deposito telematico delle predette note scritte

AVVERTE

che il giorno di scadenza del termine assegnato per il deposito delle predette note costituirà il momento a partire dal quale il procedimento si intenderà assunto in riserva per l'adozione fuori udienza, del provvedimento decisorio o necessario all'ulteriore corso del giudizio.

Si comunichi al professionista delegato, al custode giudiziario e ai creditori.

Trapani, 07.10.2026

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Anna Loredana Ciulla