

## TRIBUNALE DI TRAPANI

### PROCEDURA ESECUTIVA N. 96/2021 R.G.E. IMM.

#### VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avv. Elisa Palmeri, del foro di Trapani, con studio in Alcamo nella Via Madonna del Riposo n. 58, delegato alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trapani il 27.09.2022, nella procedura esecutiva suindicata,

#### A V V I S A

che il giorno **17 gennaio 2023 alle ore 17:00** presso il proprio studio sito in Alcamo nella Via Madonna del Riposo n. 58, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA**, con gara in caso di più offerenti, dei seguenti immobili:

**LOTTO UNICO** costituito dal seguente immobile:

**Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Trapani (TP) - via Capitano Antonio Rizzo, 113 frazione di Fulgatore, piano T.

Piena ed intera proprietà di parte di una unità immobiliare terrana con accesso indipendente dalla via Capitano Antonio Rizzo nella Frazione di Fulgatore (TP).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 327, Zc. 3, Categoria A3

Il lotto viene posto in vendita per il diritto di piena Proprietà

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla coniuge.

L'immobile è costituito da un fabbricato indipendente con aperture sui lati nord-nord-est e sud-sud-ovest, con ingresso principale dalla via Capitano Antonio Rizzo ed ingresso secondario, attraverso una rampa di scale, dallo spazio libero retrostante il fabbricato. Al piano scantinato è presente un piccolo locale di sgombero la cui altezza utile interna è di 1,80 m utilizzato come foresteria.

L'immobile confina a sud-ovest in parte con area pertinenziale antistante il fabbricato non recintata e prospiciente la via Capitano Antonio Rizzo antistante il fabbricato ed in parte con altro vano ricompreso nello stesso edificio ma di proprietà di altra ditta, a sud-est in parte con altro vano ricompreso nello stesso edificio ma di proprietà di altra ditta ed in parte con altro edificio, a nord-ovest con altro edificio e a nord-est con area libera retrostante in fabbricato.

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Dagli atti della perizia a firma del Arch. ROSSELLI GIUSEPPE risulta che:

- Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Da un riscontro effettuato sullo stralcio di mappa catastale ed attraverso indagini documentali si è potuto appurare che nonostante i dati catastali di visura e di planimetria riferiscano l'unità immobiliare alla particella 327 del foglio di mappa 180 questa non è esistente. Ciò nonostante è stato possibile individuare sulla mappa la sagoma del fabbricato che però ricade nella particella 215 sempre del foglio di mappa 180. E' opportuno procedere ad un allineamento della situazione catastale per ritrovare la corrispondenza tra il mappale e i dati catastali dell'unità immobiliare posta in vendita, con una spesa forfettaria stimata in 1.000,00 euro.
- L'immobile presenta evidenti segni di degrado derivanti da infiltrazioni di acque meteoriche, che hanno comportato anche l'insorgere di efflorescenze e muffe, dovute ad una insufficiente impermeabilizzazione del lastrico solare.
- L'immobile ricade per intero nella Zona Territoriale Omogenea A.2 – Zona di recupero delle borgate e delle antiche frazioni del PRG del Comune di Trapani ed è regolata dall'Art. 104 delle sue Norme Tecniche di Attuazione.
- L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.
- L'immobile posto in vendita è stato costruito in forza della Licenza di Costruzione n° 18 del 11/03/1976 e del relativo progetto di modifica, ampliamento e sostituzione di n° 2 solai.
- Rispetto alla rappresentazione planimetrica del progetto approvato ed a quella della planimetria depositata in catasto si rilevano le seguenti difformità: - è stata ricavato un ulteriore vano coperto utilizzato come cucina all'interno della chiostrina; - è stato rimosso il tramezzo che separava la cucina dal soggiorno; - è stato realizzato un solaio in corrispondenza dell'ingresso secondario, utilizzato come deposito.
- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento
- Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
- La vendita del bene non è soggetta IVA.
- Attestato di Prestazione Energetica (APE) in fase di redazione

**Prezzo base d'asta Euro € 100.000,00. Rilancio minimo Euro 2.000,00.**

**Offerta minima** per la partecipazione all'asta così come disposto dal novellato art. 571

c.p.c.: **euro 75.000,00** (pari al 75% del suindicato prezzo base d'asta).

## **PUBBLICITÀ DELLA VENDITA**

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. il presente avviso sarà pubblicato sul Portale Vendite Pubbliche di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c., almeno 50 giorni prima della data prevista per l'esperimento di vendita, nonché sul sito internet [Astegiudiziarie.it](http://Astegiudiziarie.it), sui siti internet previsti dal servizio "Rete Aste Real Estate" di [Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.](http://Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.) e sul quotidiano il [Giornale di Sicilia](http://Giornale di Sicilia) nell'apposito spazio riservato al Tribunale di Trapani oltre che sul sito internet [Immobiliare.it](http://Immobiliare.it)

## **DISPOSIZIONI SULLE MODALITÀ DI VENDITA**

Il giudice dell'esecuzione dispone inoltre:

- che il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sia la società di seguito indicata: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., con il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- che il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato;
- che le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista.

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.

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE E ANALOGICHE**

### **A) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta **entro le ore 13.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita** mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

### **REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA**

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

In particolare, il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere obbligatoriamente in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema.

Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente confermarla; l'offerta genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

(Il presentatore dell'offerta prima di concludere la presentazione stessa potrà confermare l'offerta e il sistema invierà alla PEO o alla PEC -in base alla scelta effettuata- una mail con i dati per recuperare l'offerta inserita e salvata e sarà generato l'hash per effettuare il pagamento del bollo digitale, e quindi potrà inviare l'offerta completa e criptata al Ministero.

Il presentatore che, invece, non si avvale di una PEC autorizzata dal gestore della vendita (PEC ID), prima di confermare l'offerta ed inviarla completa e criptata al Ministero, dovrà procedere a firmare digitalmente l'offerta medesima).

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine sopra stabilito; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

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

Solo in caso di malfunzionamento del dominio giustizia senza comunicazione ex art. 15 dm 32/15 le offerte verranno effettuate, in alternativa alle modalità analogiche, 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](mailto:esecuzioni.immobiliari.tribunale.trapani@giustiziacert.it)

#### VERSAMENTO DELLA CAUZIONE NEL CASO DI OFFERTA TELEMATICA

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

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto aperto dal delegato, intestato alla procedura "TRIBUNALE TRAPANI PROC. N. 96/2021 R.G.E." ed intrattenuto presso la Banca Unicredit - agenzia di Trapani via Garibaldi n. 9 - IBAN IT 53 Z 02008 16404 000106542648.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura 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.

In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata nulla o comunque inefficace.

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

#### B) OFFERTE CON MODALITÀ ANALOGICA

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato **entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita** esclusi i giorni festivi.

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00 per la sua validità deve contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nella proposta d'acquisto devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore – previa autorizzazione del Giudice Tutelare – in caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.;

- i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita e l'indicazione del prezzo offerto;

- il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, che non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

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

All'offerta di acquisto deve essere allegata, **a pena di inammissibilità** della proposta medesima, se l'offerente è persona fisica: la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE) ; se persona giuridica, la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente, nonché l'assegno circolare intestato a "Proc. esecutiva N. 96/2021 RGE", per **un importo pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione**.

#### **IDICAZIONI INERENTI IL VERSAMENTO DEL SALDO 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) **entro il termine perentorio – dunque non prorogabile – di 120 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva**, con le seguenti modalità alternative:

- 1) con assegno circolare intestato alla procedura;
- 2) con bonifico bancario sul conto corrente IBAN IT 53 Z 02008 16404 000106542648 (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo, in questo caso, alla data dell'ordine di bonifico).

Se il prezzo non verrà versato nel termine, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al Giudice trasmettendogli il fascicolo per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli artt. 574 e 590 secondo comma c.p.c., il professionista delegato predisporrà il decreto di trasferimento e trasmetterà senza indugio al Giudice dell'esecuzione il fascicolo.

#### **PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

Le offerte telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso il suo studio, ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla Vendita.

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, entro il termine sopra indicato, invia alla casella di posta elettronica di cui all'art. 12 co. 1, lettera n) D.M. 32/15, le credenziali per l'accesso al proprio portale.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Qualora siano presentate più offerte telematiche e/o analogiche, il Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il Delegato.

L'offerente che presenzierà personalmente avanti il Delegato è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede d'asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

I dati contenuti nelle offerte o nelle domande formate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, salvo quanto previsto dall'art. 20 co. 3 D.M. 32/2015.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi

1) minuto.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573, 2° co., c.p.c., il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

**Dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti telematici a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente; per gli offerenti su supporto analogico, saranno restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari.**

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni eventuale diritto, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, secondo quanto risulta dall'elaborato peritale cui si intende fatto integrale riferimento in questa sede.

La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile staggito. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato sgombero.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso l'avvocato delegato, negli orari d'ufficio (telefono: 0924-508684 – 329 3633643) e sul portale delle vendite pubbliche, sui siti internet – [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) - [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) ove è pubblicata la perizia.

Trapani, 18.10.2022

Avv. Elisa Palmeri