

**TRIBUNALE DI TRAPANI****VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA
A PARTECIPAZIONE MISTA DI IMMOBILI
ESECUZIONE R.E. N. 107/2023**

Il sottoscritto Avv. Alessandro Messina, con studio in Trapani, Viale Regina Margherita n. 21, quale professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza emessa dal Giudice delle Esecuzioni

A V V I S A

che il giorno **08.05.2025 alle ore 17:00** presso il proprio studio sito in Trapani, Viale Regina Margherita n. 21, piano 2°, si procederà alla **vendita senza incanto telematica sincrona a partecipazione mista** degli immobili appresso descritti, con gara sincrona mista in caso di più offerenti:

LOTTO UNICO**a) Bene n. 1**

Quota pari a 1000/1000 della piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano terra avente natura di fabbricato unifamiliare, sita in Misiliscemi (TP), Strada Salinagrande n. 85/A. L'edificio, avente una superficie utile complessiva di mq. 160,00, insiste su di un lotto di terreno dalla sagoma planimetrica regolare, sviluppandosi su un unico livello fuori terra oltre un piano sottotetto. L'accesso al lotto edificato avviene mediante una stradella sterrata posta a nord-ovest del costruito dalla quale è possibile raggiungere l'abitazione. L'entrata principale immette direttamente nell'ampio soggiorno nel quale si aprono gli accessi alla cucina, a cui è annesso un WC opportunamente disimpegnato, e alla zona notte, articolata in disimpegno che disserva in senso orario due camere da letto, un ripostiglio, un bagno e un'ulteriore camera da letto.

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Misiliscemi al **Foglio 11, p.lla 581**, categoria A/7, classe 3, vani 7, rendita € 704,96.

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato dall'esecutata e dal suo nucleo familiare.

Caratteristiche costruttive prevalenti: il fabbricato risulta realizzato in cemento armato, con travi costruite nel medesimo materiale e solai latero-cementizi, il tutto in buone condizioni di manutenzione.

L'unità abitativa presenta le seguenti rifiniture: gli infissi esterni, di tipologia a doppia anta battente, sono realizzati in legno, così come le persiane poste a loro protezione. Gli infissi interni a battente sono realizzati in legno tamburato, e così come gli infissi esterni e le persiane versano in buono stato di manutenzione.

Il portone di ingresso, tenuto in buone condizioni, è in legno a doppia anta battente, mentre, per quanto concerne la pavimentazione interna, questa è realizzata tramite piastrelle in ceramica, anch'esse in buone condizioni.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e versa in buone condizioni, sul punto si segnala che la conformità di quest'ultimo sarà da verificare a cura dell'aggiudicatario.

L'immobile non risulta per altro verso allacciato alla condotta idrica comunale, di conseguenza attualmente l'approvvigionamento idrico viene garantito irregolarmente dal vicinato.

Stato conservativo: Nel complesso il fabbricato unifamiliare versa in buono stato di manutenzione, risultando altresì rifinito in tutte le sue parti in maniera attenta sia per quanto concerne la scelta dei materiali sia per quanto riguarda l'utilizzo degli stessi nell'arricchimento estetico dell'edificio.

b) Bene n. 2

Lotto di terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Misiliscemi al **Foglio 11, p.lla 58**, qualità vigneto-uliveto, classe 3, mq 250,00, reddito agrario € 0,65, reddito dominicale € 1,29.

c) Bene n. 3

Lotto di terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Misiliscemi al **Foglio 11, p.lla 59**, qualità vigneto-uliveto, classe 3, mq 250,00, reddito agrario € 0,65, reddito dominicale € 1,29.

d) Bene n. 4

Lotto di terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Misiliscemi al **Foglio 11 p.lla 538**, qualità vigneto, classe 3, mq 525,00, reddito agrario € 1,90, reddito dominicale € 3,80.

I beni di cui ai numeri **2, 3 e 4** corrispondono a tre lotti di terreno limitrofi a quello sul quale è stato costruito il fabbricato, detti lotti si sviluppano su di una estensione complessiva pari a 1.025,00 mq e risultano coltivati con 30 alberi di ulivo. Il piano di campagna risulta pianeggiante con strato arabile profondo e con buona presenza di terreno vegetale.

Prezzo base d'asta € 89.000,00 (ottantanovemila/00).

Offerta minima per la partecipazione all'asta: € 66.750,00 (sessantaseimilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del suindicato prezzo base d'asta, così come disposto dal novellato art. 571 c.p.c..

Rilancio minimo: € 2.000,00.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni relativo diritto, ragione, accessorio, comunanza, pertinenza, servitù sia attiva che passiva, comunque inerente e risultante dai legali titoli di provenienza - anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili - e comunque per come risulta dalla relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'Arch. Biagio Daidone alla quale si intende fatto integrale riferimento in questa sede e che può essere consultata dall'offerente sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, e sui siti internet Asteguidiziarie.it ed Immobiliare.it, nonché sul quotidiano Giornale di Sicilia nell'apposito spazio riservato al Tribunale di Trapani.

La vendita è da considerare a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, onere di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento

di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dai debitori per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

In ogni caso, in assenza di ulteriori notizie sulla situazione urbanistica degli immobili in oggetto, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, co.5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e all'art. 40, co.6 della L. 28.02.1985 n. 47.

MENZIONI URBANISTICHE E CATASTALI

Con riferimento al **Bene n. 1** si precisa quanto segue:

Corrispondenza catastale: non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto:

dallo stato di fatto dei luoghi si evince una diversa distribuzione degli ambienti interni, sarà pertanto necessario procedere a regolarizzazione mediante redazione e presentazione presso l'Ufficio del Territorio, Servizi Catastali, dell'Agenzia delle Entrate di pratica di variazione catastale (pratica DOCFA).

Detto adempimento comporterà un costo per spese tecniche ed oneri pari ad € **1.200,00**.

Regolarità edilizia: Il fabbricato da cui dipende l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

Concessione Edilizia n. 410 del 28/06/2006 relativa al progetto, esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 24/11/2002 n. 410, per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione ad una sola elevazione fuori terra.

Difficoltà rilevate. A seguito di raffronto tra gli elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia n. 410 del 28/06/2006 e lo stato di fatto dei luoghi, occorre evidenziare che:

- si evince una diversa distribuzione degli ambienti interni;
- è stata variata la posizione delle aperture esterne;
- è stato realizzato un aumento volumetrico in assenza dei necessari titoli abilitativi, nello specifico mediante l'innalzamento della quota della falda di copertura del sottotetto.

In relazione a tale ultimo punto si specifica che la Concessione Edilizia n. 410 del 28/06/2006 venne rilasciata con la prescrizione speciale che la falda della copertura venisse mantenuta al disotto di quella massima ammissibile del 35%, in quanto, stante il Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche di Attuazione allora vigenti, non andava considerata la cubatura relativa ai sottotetti al disopra della linea di gronda o derivanti dalla realizzazione di coperture a falde inclinate con pendenza non superiore al 35%. Tale aumento di volumetria in virtù della vigenza dell'attuale Piano Regolatore Generale (approvato con D.D.G. n° 42/D.R.U. del 12/02/2010, pubblicato sulla G.U.R.S. n° 19 del 16/04/2010, e la successiva Determinazione Dirigenziale n° 209 del 18/05/2011, avente per oggetto la rielaborazione parziale del Piano Regolatore Generale, adempimenti inerenti le modifiche e le correzioni agli elaborati di P.R.G., ai sensi dell'art. 5 del Decreto di approvazione) in base al quale l'immobile ricade in ZTO E.6 zona delle colture specializzate, **non potrà essere**

Regolarizzato, pertanto occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi come da progetto approvato.

Si segnala inoltre come non risulti depositata, all'interno del fascicolo inerente al progetto esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 24/11/2002 n. 410, la comunicazione di fine lavori, ragion per cui sarà necessario inoltrare al competente Ufficio Tecnico Comunale la necessaria comunicazione in questione, con l'irrogazione della sanzione prevista dall'art. 7 bis del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267, Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti locali, a norma dell'articolo 31 della legge 3 agosto 1999 n. 265.

Come evidenziato nella perizia redatta dal CTU, Arch. Biagio Daidone, dall'accesso agli atti presso l'Ufficio del Genio Civile di Trapani è stato possibile appurare che il relativo progetto depositato in data 20/01/2006, prot. n. 1187, e successiva integrazione del 13/02/2009, prot. n. 2498, risulta autorizzato in data 24/06/2009 con il n. 81249. Tuttavia, tale pratica edilizia risulta ancora incompleta della relazione a strutture ultimate e del collaudo statico, ma poiché durante le fasi di sopralluogo è stata riscontrata la mancanza in sito dei provini, quali campioni di acciaio per opere in c.a., e dei campioni di calcestruzzo da prelevare durante i getti, da sottoporre alle verifiche di legge presso i laboratori autorizzati per le prove sui materiali da costruzione, sarà necessario dapprima procedere a indagini distruttive in sito, a carotaggi sulle parti in c.a. e al prelievo di campioni di barre in acciaio, analisi che saranno curate da figure professionali autorizzate.

Pertanto, in relazione a quanto appena esposto, si contempla la regolarizzazione mediante ripristino dello stato dei luoghi per quanto riguarda l'aumento volumetrico, per poi proseguire con la redazione e presentazione di progetto SCIA ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 e successiva presentazione di SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità).

Detti adempimenti comporteranno un costo per spese tecniche, oneri ed oblazioni per la definizione della pratica autorizzata dal Genio Civile di Trapani pari ad € 5.000,00, e per spese per il ripristino dello stato dei luoghi (aumento della volumetria) pari ad € 45.000,00.

Tali costi saranno quantificati in maniera specifica a seguito di istruttoria da parte del competente Ufficio Tecnico Comunale, non potendosi pertanto escludere in questa sede la possibilità di sostanziali variazioni.

ALTRI ONERI

Come segnalato nella perizia redatta dal CTU, Arch. Biagio Daidone, dall'esame dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Gandolfo, stipulato in data 29.12.1949, Rep.n. 23473, e dall'atto di divisione redatto dal Notaio Barresi in data 02.05.1942, Rep.n. 8753, emerge che i lotti di terreno in passato censiti in Catasto del Comune di Trapani con le p.lle 52-58-59-242 del Foglio di mappa 74, oggi identificate al NCT di Misiliscemi con il mappale 11 p.lle 58-59-538-581, risultano gravate da canone enfiteutico annuo in favore della casa Drago di Ferro.

Risulterà pertanto necessario procedere all'affrancazione dei suddetti lotti di terreno, sostenendo le relative spese che il CTU, con la perizia del 27.09.2024, ha quantificato in complessivi € 5.735,60, secondo il calcolo di seguito specificato.

Costi totali ricavabili dalla somma tra prezzo di affrancazione (pari a 180 volte il reddito dominicale) e spese per l'atto di affrancazione (stimate approssimativamente in € 3.500,00).

Il prezzo di affrancazione viene determinato in base alla L. n. 607 del 22 luglio 1966, la quale prevede che sia pari a 15 volte il canone enfiteutico che a sua volta, in base alla L. n. 1138 del 18 dicembre 1970, viene

quantificato in dodici volte il reddito dominicale, per cui il prezzo di affrancazione sarà pari a 180 volte il Reddito Dominicale alla data del 11/04/2005 (vedasi atti di donazione ai rogiti del Notaio Pizzo, Rep. n. 14271 e Rep. n. 14272), i cui Redditi Dominicali risultano essere pari ad:

1. NCT di Trapani foglio 74 p.lla 58 R.D. 1,29 €;
2. NCT di Trapani foglio 74 p.lla 59 R.D. 1,29 €;
3. NCT di Trapani foglio 74 p.lla 537 R.D. 6,04 €;
4. NCT di Trapani foglio 74 p.lla 538 R.D. 3,80 €.

Pertanto:

Prezzo di affrancazione = $180 \times (\text{€ } 1,29 + \text{€ } 1,29 + \text{€ } 6,04 + \text{€ } 3,80) = 2.235,60 \text{ €}$

Spese per atto di affrancazione: € 3.500,00.

Totale costi di affrancazione: € **5.735,60**.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 50 giorni prima della data prevista per l'esperimento di vendita, nonché sui siti internet Astegiudiziarie.it e Immobiliare.it. Detto avviso sarà, inoltre, pubblicato per estratto sul quotidiano "Giornale di Sicilia" nell'apposito spazio riservato al Tribunale di Trapani, contenente le seguenti informazioni:

- a. numero di ruolo della procedura;
- b. nome del Giudice dell'esecuzione;
- c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
- d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- j. ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto;
- k. termine per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto:
- l. data, luogo ed ora fissata per la vendita senza incanto;
- m. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono).

Dette forme di pubblicità verranno eseguite nei termini di legge.

DISPOSIZIONI SULLE MODALITÀ DI VENDITA

Tutte le attività, le quali a norma dell'art. 576 c.p.c. e seguenti debbano essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato sito in Trapani nella Via Regina Margherita n. 21.

Il Gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. con il portale www.astetelematiche.it, il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato; 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.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE 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 utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all’interno del portale ministeriale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

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

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

-il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

-se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge;

-se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

-se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

-l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

-l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

-il numero o altro dato identificativo del lotto;

-l'indicazione del referente della procedura;

-la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

-il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base d'asta

-il termine per il versamento del saldo prezzo ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale). L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

-l'importo versato a titolo di cauzione;

-la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

-il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

-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 previste;

-l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

-la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione e in ogni caso entro e non oltre il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2*, comma settimo del D.M. 227/2015;

-l'eventuale dichiarazione di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

-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.

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".

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

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Tribunale di Trapani Proc. n. 107/2023 R.G.E." e intrattenuto presso la Banca Don Rizzo - Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale - Soc. Coop. Agenzia di Trapani, IBAN: IT14U0894616401000000760277.

Il bonifico, con causale "Procedura Esec. 107/2023 R.G.E. Tribunale Trapani versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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.

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.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITÀ TELEMATICA ANALOGICA

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa, presso lo Studio del Professionista delegato, sito in Trapani, Viale Regina Margherita n. 21, 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 e 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;

- l'indicazione del prezzo, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base d'asta fino ad un quarto (75% del prezzo base d'asta);

- 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;

- le modalità di pagamento;

- la sottoscrizione dell'offerta da parte di tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare;

- 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;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione e in ogni caso entro e non oltre il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015;

- l'eventuale dichiarazione di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

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 "Tribunale di Trapani Procedura Esecutiva n. 107/2023 R.G.E." per un importo pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

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 proprio studio legale, sito in Trapani, Viale Regina Margherita n. 21, ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla Vendita.

Le buste telematiche contenenti le offerte non dovranno essere aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

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

- verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione nel caso di offerta telematica entro i termini sopra indicati;
- procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti telematici per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet del Gestore della vendita telematica.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente telematico non sono visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita e il gestore della vendita telematica procede a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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 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, 3 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° comma, 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 che non siano aggiudicatari, gli assegni circolari saranno restituiti, previa ricevuta.

MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo (pari alla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo versato a titolo di cauzione) 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 al "Tribunale di Trapani procedura esecutiva n. 107/2023 R.G.E.";
- 2) con bonifico bancario sul conto corrente intestato al "Tribunale di Trapani Proc. n. 107/2023 R.G.E." acceso presso la Banca Don Rizzo - Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale - Soc. Coop. Agenzia di Trapani, IBAN: IT14U0894616401000000760277.

In tale caso, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

Entro lo stesso termine perentorio e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà versare, a pena di decadenza, le somme necessarie per il pagamento degli oneri fiscali e spese, nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo ha luogo con le seguenti modalità:

1) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;

2) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti del 70 % del prezzo di aggiudicazione e comunque in misura non superiore alla parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ.

In tal caso, il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

La cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile staggito sarà effettuata dal professionista delegato con spese a carico della procedura.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso lo studio dell'avvocato delegato (cell: 3275434939), negli orari di ufficio, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sui siti internet collegati al portale del gestore Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. con il portale www.astetelematiche.it, nonché sui siti internet Astegiudiziarie.it e Immobiliare.it, ove è pubblicata la perizia.

Trapani, 17.02.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandro Messina

