



**TRIBUNALE DI TRAPANI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA NUMERO 128/2019 R.G.E.**

**FRANCESCO DI VITA**  
AVVOCATO

91100 TRAPANI – P.za Ciaccio Montalto 11  
fax. 0923.29111 – Cell. 347.6756645  
Email certificata:  
[francesco.divita@avvocatitrapani.legalmail.it](mailto:francesco.divita@avvocatitrapani.legalmail.it)

Il sottoscritto **avv. Francesco Di Vita**, del foro di Trapani, con studio in Trapani nella Piazza G. Ciaccio Montalto numero 11, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trapani, nella procedura esecutiva suindicata promossa da PRISMA SPV S.R.L., quale cessionaria di UNICREDIT SPA.

**A V V I S A**

che il giorno **21.1.2025 alle ore 17.30 e ss.** presso il proprio studio legale si procederà alla **vendita SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA**, con gara in caso di più offerenti, del seguente immobile:

**OGGETTO**

**LOTTO UNICO):** Piena proprietà di un fabbricato, sito in Trapani, nella via J.S. Bach n. 19, composto da due unità immobiliari ricadenti, secondo il vigente P.R.G. del citato comune, in zona B3 "zona di recupero edilizio ed urbanistico", e più precisamente da: locale destinato a magazzino, posto al piano terra, ed unità immobiliare adibita a civile abitazione composta da piano scantinato, piano terra rialzato, primo piano, terrazze, giardino ed aree esterne di pertinenza.

Nel N.C.E.U. del Comune di Trapani risulta censito al foglio 12, particelle:

- 285, subalterno 1, C/2-VIII, sup. catastale 62 mq., rendita € 237,57 (individuante il locale magazzino);
- 285, subalterno 2, A/2-VI, vani 13, sup. catastale 356 mq., piani S1 - T - 1, rendita € 1208,51 (individuante l'unità abitativa).

L'immobile destinato ad abitazione risulta occupato dalla parte debitrice esecutata e dai suoi familiari, mentre il magazzino risulta adibito ad attività artigianale gestita direttamente dal coniuge della medesima parte esecutata. Al piano dei lastrici solari risulta insistere un impianto fotovoltaico di proprietà di terzi realizzato in forza di trasferimento di diritto di superficie non opponibile alla procedura.

Quanto in oggetto si appartiene, per il diritto di superficie a termine (20 anni) gravante sul tetto del descritto fabbricato, alla parte esecutata in forza di acquisto, non opponibile alla procedura, fattone da potere dell'altra parte esecutata, giusta atto ai rogiti del notaio Federico Ruegg, Notaio in Savona, del 28.10.2013, REP. 42100, registrato a Savona il 20.11.2013, al n. 6483, e trascritto a Trapani il 20.11.2013 al n. 17483, trascritto a Trapani il 19.2.2013 al n. 3520 del Registro Particolare.

Il fabbricato è pervenuto in piena proprietà all'altra parte esecutata per acquisto fattone da potere della signora Anna Caruso, giusta atto del 16.9.2004, ai rogiti del Notaio Francesco Di Natale, REP. 9617, trascritto a Trapani il 17.9.2004 al n. 20098 del Registro Particolare.

Alla predetta Anna Caruso il fabbricato è pervenuto in piena proprietà, giusta atto di retrocessione da potere di Rosa Centonze del 22.10.2001 ai rogiti del Notaio Daniele Pizzo, REP.

2291, trascritto a Trapani il 5.11.2001 al n. 21534 del Registro Particolare.

Alla signora Rosa CENTONZE il fabbricato era pervenuto:

- per 1/1 della nuda proprietà in regime di comunione de residuo per acquisto fattone, da potere di Anna Caruso giusta atto del 07/03/2000 ai rogiti del notaio Giacomo CAVASINO, repertorio 28264, trascritto a Trapani il 13/03/2000 ai numeri 4632/3647;
- per 1/1 del diritto di usufrutto in regime di comunione de residuo giusta atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 28/03/2000 ai rogiti del notaio Giacomo CAVASINO, repertorio 28486, trascritto a Trapani il 04/04/2000 ai numeri 6294/5007.

Alla signora Anna Caruso il fabbricato in oggetto è, a sua volta, pervenuto, giusta atto di vendita del 30/10/1989 ai rogiti del notaio Giuseppe Fodale, repertorio 150232, trascritto a Trapani il 24/11/1989, ai nn. 19220/15634; l'acquisto in parola è stato effettuato da potere di Lupo Sebastiano, che si è riservato il diritto di usufrutto fino alla sua morte avvenuta il 25.11.1997.

**Prezzo base Euro 194.290,00. Rilancio minimo Euro 2.000,00**

Ai sensi e per gli effetti del D.L. n. 83/2015, convertito con modificazioni dalla legge n. 132/2015, l'offerta minima di acquisto non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base d'asta e quindi non inferiore ad € 145.717,50 (prezzo base ridotto di un quarto).

La vendita di quanto descritto in precedenza avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile in atto si trova e così come risulta descritto negli elaborati peritali in atti, cui si rinvia, con ogni relativo diritto, ragione, accessorio, comunanza, pertinenza, servitù sia attiva che passiva, comunque inerente e risultante dai legali titoli di provenienza.

#### **MENZIONI URBANISTICHE**

Dagli atti della perizia dell'Arch. Maria Valentina Calvino, cui si rinvia, risulta che:

- L'intero fabbricato composto dalle due unità immobiliari ricade all'interno della zona B3 "zona di recupero edilizio ed urbanistico" del vigente P.R.G. di Trapani. In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni: residenza, commercio, attrezzature culturali e di standard, attività turistico-ricettive, attività artigianali, terziario.
- L'immobile destinato ad uso magazzino 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 risulta legittimato dalla concessione edilizia in sanatoria n. 120 del 19 giugno 1998. Successivamente ha subito delle modifiche in assenza di titolo. La parte legittima risulta essere il locale fronte strada, oggi utilizzato come bottega e diviso da pareti in alluminio da un locale ufficio adiacente al wc. All'interno, quella che doveva essere un'ampia area esterna, presenta una copertura precaria e viene utilizzato come retrobottega di attività artigianale. Il retrobottega è stato realizzato frazionando e successivamente unendo al magazzino (sub 1) porzione di area esterna appartenente all'adiacente sub 2 (sempre oggetto di pignoramento). Poichè tale ampliamento del magazzino risulta non legittimato da alcuna pratica

urbanistica occorrerà ripristinare lo stato di conformità demolendo il muro di recinzione, dismettendo la copertura provvisoria dell'attuale retrobottega e ripristinando la finestra che oggi risulta il vano di accesso al retrobottega. Successivamente al ripristino dello stato legittimo (demolendo il retrobottega) dovrà essere presentata al SUE di Trapani una pratica di C.I.L.A. Tardiva per comunicare la nuova distribuzione interna, dovuta ai pannelli divisorii interni, e per comunicare che il vano ripostiglio è stato modificato in wc. Non sussiste corrispondenza catastale e sarà, quindi, necessario redigere nuovo DocFa per allineare lo stato dei luoghi con la planimetria catastale.

- L'immobile destinato ad uso abitativo 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 risulta legittimato dalla concessione edilizia in sanatoria n. 120 del 19 giugno 1998. Successivamente ha subito delle modifiche in assenza di titolo. L'unità immobiliare risulta difforme dagli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria n. 120 del 19 giugno 1998 per diversa distribuzione interna, per l'ampliamento della porzione pavimentata adiacente alla cucina e la sua copertura con tettoia metallica. Il fronte sul giardino è stato modificato per la chiusura di una finestra della cucina del piano rialzato, mentre il fronte su via Bach è stato leggermente modificato per l'ampliamento della finestra del salotto del piano rialzato.
- Per entrambi gli immobili non esistono le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrico, termico ed idrico.
- Ai sensi dell'art. 6, comma 3, D.Lgs. n.192/2005, modificato dal D.L. n. 145/2013, convertito in L. n. 9/2014, come da attestazione di prestazione energetica redatto dal Geom. Oddo Francesco e presente agli atti del procedimento, l'immobile destinato ad uso abitativo rientra nella classe energetica "C".
- Si precisa, infine, che rispetto al diritto di superficie menzionato nella perizia di stima il creditore procedente ha provveduto in data 5.5.2023 ad effettuarne il pignoramento, richiedendo di fatto la vendita dell'intero diritto di proprietà sui beni descritti nell'elaborato a firma dell'arch. Calvino.

In ogni caso, stante l'assenza di ulteriori notizie riguardanti la situazione urbanistica dell'immobile in oggetto, si avverte che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 numero 47.

#### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490, comma primo, cpc, sul sito internet asteavvisi.it e sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom, sul sito Immobiliare.it, nonché in estratto sul quotidiano Il Giornale di Sicilia. Dette forme di pubblicità verranno eseguite nei termini e con le modalità di legge.

#### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Tutte le operazioni che, a norma degli artt. 576 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate

dall'avvocato delegato, presso il suo studio in Trapani, nella Piazza G. Ciaccio Montalto 11.

### **Modalità di vendita e partecipazione**

La modalità stabilita per la presentazione delle offerte e lo svolgimento dell'asta è quella telematica sincrona mista ed il gestore della vendita telematica è stato individuato nella società EDICOM SERVIZI SRL, con il portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it), mentre il referente della procedura è il delegato alla vendita Avv. Francesco Di Vita dinnanzi al quale, nel suo studio sito in Trapani nella Piazza Ciaccio Montalto n. 11, si svolgeranno tutte le operazioni che a norma dell'art. 571 e ss c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere.

Le offerte dovranno essere redatte, trasmesse e depositate conformemente a quanto stabilito dal D.M. 26/2/2015 n. 32 artt. 12 e segg. (maggiori informazioni al riguardo potranno ottenersi attraverso la consultazione del "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia).

### **Modalità di presentazione dell'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 [hiip://portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it)

#### Registrazione al portale per la vendita telematica, predisposizione ed invio dell'offerta

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale [hiip://portalevenditepubbliche.giustizia.it](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.

L'offerta d'acquisto, che è irrevocabile, 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; qualora l'offerente fosse coniugato ed in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati anagrafici completi del coniuge; qualora invece l'offerente fosse 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; qualora ancora l'offerente fosse 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; qualora, infine, il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà, ai sensi del co. 2 del D.M. n. 32/15, indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo;

-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;

-la descrizione del bene;

-l'indicazione del referente della procedura;

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

-il prezzo offerto nella misura non inferiore al 75% del prezzo di base d'asta, oltre al termine per il relativo pagamento, che comunque non potrà essere superiore ai 120 giorni pena la inammissibilità dell'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;

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

pari al 10% del prezzo offerto, con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega.

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 a garanzia dell'offerta, pari al 10 % del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura n. 128/2019 IBAN: **IT97X0894616401000000758126**

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.

All'offerta di acquisto dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità:

- 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 atto equipollente;

#### Offerte con modalità analogica

Le offerte di acquisto, in bollo, dovranno essere presentate in busta chiusa, che non deve presentare alcun segno e/o scritta di riconoscimento, presso lo studio del delegato alle vendite, Avv. Francesco Di Vita, sito in Trapani, nella Piazza Ciaccio Montalto n. 11, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per l'udienza di vendita, a pena di esclusione.

Sulla busta sarà annotato, a cura del delegato alle vendite, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, nonché il nome del professionista delegato stesso.

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 ed 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 **"Avv. Francesco Di Vita, delegato proc. 128/2019 R.G.E." per un importo pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione.**

L'offerta non sarà efficace se perverrà oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, se sarà inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presterà cauzione, a mezzo di assegno circolare intestato alla procedura, in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

L'offerta non sarà efficace se perverrà oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, se sarà inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presterà cauzione, a mezzo di assegno circolare intestato alla procedura, in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

#### **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, per come sopra indicato, 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 delegato:

- 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 saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita e il gestore della vendita telematica proceda 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 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.

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., cpc, 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.

Ove l'offerente abbia omissis di partecipare alla vendita personalmente o a mezzo di procuratore speciale senza documentato e giustificato motivo, la cennata cauzione verrà restituita solo nella misura dei 9/10 dell'intero e la restante parte verrà trattenuta.

#### **Pagamento del saldo prezzo**

In caso di vendita l'aggiudicatario, a pena di decadenza, dovrà versare, con le stesse modalità di cui sopra, nel termine perentorio - dunque non prorogabile- di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, l'intero prezzo, dedotta la cauzione già prestata con le seguenti modalità:

- 1) con assegno circolare intestato alla procedura;
- 2) con bonifico bancario sul conto corrente già sopra indicato (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..

L'aggiudicatario dovrà versare, inoltre, sempre a pena di decadenza e con le medesime modalità di cui sopra, le somme necessarie per il pagamento di quanto dovuto per gli oneri e gli adempimenti conseguenti all'emissione del decreto di trasferimento, somme che verranno determinate dal professionista delegato in sede di verbale di aggiudicazione salvo conguaglio.

In caso di inadempimento agli obblighi di pagamento sopra descritti, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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. 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 eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili 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.

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

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

La proprietà dei beni e i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

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

Maggiori informazioni presso la Cancelleria, oppure contattando il Custode Giudiziario, Avv. Francesco Di Vita ai seguenti recapiti: cell. 347.6756645 - mail: [avvfdivita@gmail.com](mailto:avvfdivita@gmail.com)

Trapani, lì 2.11.2024

**Avv. Francesco Di Vita**