

## TRIBUNALE DI TRAPANI

Fallimento n. 3/2018

### **AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI**

Il curatore fallimentare Avv. Vincenzo NORRITO, con studio in Trapani nella Via Monte San Giuliano n. 62

### **AVVISA**

### **CHE IL GIORNO 8 LUGLIO 2025 SI PROCEDERA' ALLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

degli immobili in calce descritti.

#### **LOTTO N. 22**

##### **VILLETTA UBICATA A VALDERICE (TP) - C.da Sant'Andrea Bonagia. Via delle Segherie n. 39**

Proprietà di un fabbricato di civile abitazione, di tipo a villetta (classe energetica G) comprendente un'unità immobiliare al piano terra ed un vano riposto "abusivo" al piano primo, con terreno pertinenziale, censito al catasto fabbricati al foglio 5 particella 187.

Il fabbricato presenta difformità rispetto al progetto approvato non sanabili.

**Prezzo base €-96.000,00= (novantaseimila/00)**

#### **LOTTO N. 26**

##### **RUDERE DI FABBRICATO CON CARATTERISTICHE RURALI E DI DUE MAGAZZINI, UBICATI A VALDERICE (TP) - C.da Marotta**

Proprietà di un rudere di un vetusto e fatiscente fabbricato rurale di due elevazioni (piano terra e primo) su area di sedime di mq 77 circa, con area libera pertinenziale destinata a corte e stradella per la superficie di mq 103 circa, e resti di due magazzini rurali (adiacenti sul lato sud e definiti "unità collabenti") occupanti rispettivamente una superficie di mq 48 e mq 70.

Dal punto di vista generale, l'intero immobile è in cattive condizioni di sicurezza, conservazione e staticità; i corpi di fabbrica presentano evidenti lesioni strutturali, infissi danneggiati e/o inesistenti e coperture con travi in legno e coppi in buona parte diruti.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Censiti al catasto fabbricati al foglio 47, particella 50, subalterni 1 e 2 (il fabbricato) ed al foglio 47, particelle 355 e 356 (i resti dei magazzini).

**Prezzo base €-13.500,00= (tredicimilacinquecento/00).**

#### **LOTTO N. 27**

##### **RUDERE DI DUE MAGAZZINI RURALI UBICATI A VALDERICE (TP) - C.da Contrada Marotta**

Proprietà di due magazzini rurali (raderi) di antichissima costruzione, uno occupante la superficie di mq 170 (ivi

compresa un'area libera pertinenziale) l'altro di mq 27, ed un piccolo lotto di terreno di mq 60.

Allo stato attuale, degli originari corpi di fabbrica sono evidenti soltanto i resti della struttura portante e l'area di sedime; le rispettive unità sono prospicienti sulla corte comune. Sul terreno libero insiste qualche albero di ulivo. Censiti al catasto fabbricati al foglio 47, particelle 353e 354 ed al catasto terreni al foglio 47, particella 254.

**Prezzo base €-3.600,00= (tremilaseicento/00).**

### **LOTTO N. 28**

#### **TERRENO UBICATO A VALDERICE (TP) - C.da Contrada Marotta**

Proprietà di un lotto di terreno agricolo esteso mq 770, ubicato poco distante dai lotti 26 e 27.

L'intera superficie, di forma geometrica di rettangolo irregolare, è interamente coltivata ad uliveto con numero 28 alberi adulti in buono stato vegetativo e produttivo.

Censito al catasto terreni al foglio 47, particella 190.

**Prezzo base €-2.400,00= (duemilaquattrocento/00).**

\* \* \*

I lotti sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La presente vendita 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, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti) 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 determinazione del valore.

I lotti sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate dall'ufficio fallimentare a spese dell'acquirente.

Tutte le spese relative al trasferimento degli immobili (compresa l'imposta di registro o l'eventuale IVA da aggiungere al prezzo di aggiudicazione) sono a carico dell'acquirente.

Le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima acquisita agli atti alla quale, per maggiori informazioni, si rinvia.

\* \* \*

I lotti saranno posti in vendita senza incanto

#### **ALLE SEGUENTI CONDIZIONI**

- 1) alla vendita può partecipare chiunque, eccetto il fallito;
- 2) il prezzo base è quello sopra riportato, con la precisazione che potranno essere considerate, altresì, valide le

offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato;

**3) l'offerta di acquisto potrà essere presentata:**

**IN FORMA ORDINARIA**

Ovvero in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) entro le ore 13:00 del giorno 7 LUGLIO 2025, presso lo studio del curatore in Trapani, via Monte San Giuliano n. 62. All'esterno della busta chiusa saranno annotati: il nome del curatore; il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente); la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora del deposito.

All'interno della busta dovrà essere inserita:

**A)** l'offerta (con ciò intendendo una dichiarazione scritta con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare il bene posto in vendita) munita di bollo da euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente che dovrà contenere:

- per le persone fisiche: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente; eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente e del tesserino del codice fiscale. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene dalla comunione dei beni è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge;

- se ente con o senza personalità giuridica: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A., generalità del legale rappresentante (di cui dovrà essere allegata copia del documento d'identità) recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà, altresì, essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

- in caso di intervento di un rappresentante volontario, bisognerà produrre originale o copia autentica aggiornata della procura;

- in caso di avvocato che presenta offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto;

- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, certificato di cittadinanza e di residenza in Italia al fine della verifica di una eventuale rilevanza della condizione di reciprocità, fotocopia del documento d'identità o del permesso di soggiorno;

- se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto e copia del documento d'identità del sottoscrittore;

- in ogni caso, l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Trapani;
- l'indicazione dei dati identificativi del bene (sono sufficienti il numero del fallimento ed il numero del lotto) per il quale l'offerta è proposta;

l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, in ogni caso, essere inferiore ad oltre ¼ del prezzo sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta;

- l'indicazione del tempo e del modo del pagamento, che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'accettazione dell'offerta di acquisto;
- l'indicazione di ogni altro elemento che possa essere utile al curatore alla valutazione stessa dell'offerta, come a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventuali garanzie che l'offerente voglia offrire per il pagamento del residuo prezzo;
- l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso, e di accettare l'immobile, accessori, pertinenze nonché tutti gli impianti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
- in nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che avrà sottoscritto l'offerta.

**B)** Gli offerenti dovranno contestualmente prestare **CAUZIONE** per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Trapani – Fallimento n. 3/2018”. Detto assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta e sarà immediatamente restituito il giorno dell'esame delle offerte in caso di mancata aggiudicazione.

**C)** Gli offerenti dovranno partecipare alla vendita senza incanto personalmente o a mezzo di Avvocato munito di procura notarile. La persona indicata nell'offerta è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata: in mancanza il bene potrà essere ugualmente aggiudicato all'offerente non comparso.

### **CON MODALITA` TELEMATICHE**

Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire entro le ore 13:00 del giorno precedente l'esperimento della vendita (ossia entro le ore 13:00 del giorno 7 LUGLIO 2025) mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, oppure collegandosi al sito del gestore della vendita telematica [www.doauction.it](http://www.doauction.it).

L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

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 utilizzata per trasmettere l’offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema.

Il presentatore dell’offerta potrà quindi proseguire con l’inserimento dell’offerta (che dovrà contenere i dati e gli elementi previsti per le offerte da presentarsi in forma ordinaria) 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 (la cauzione sarà restituita al netto della spesa di €-2,00= occorrente per eseguire il bonifico).

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.

In alternativa, 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).

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell’offerta.

Onde evitare la non completa e, quindi, mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta e la relativa documentazione, che sarà acquisita definitivamente dal portale e conservata in modo segreto.

### **Versamento della cauzione**

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, dovrà comprovare l’avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell’offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione dovrà effettuarsi tramite bonifico bancario al seguente IBAN: IT67R0623016401000015225396 (intestato a: Tribunale di Trapani – Fallimento n. 3/2018).

Il bonifico dovrà contenere la causale: “cauzione vendita del 08.07.2025”.

La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l’offerta.

Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché pervenga entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte, pena la dichiarazione di nullità ed inefficacia dell’offerta.

In caso di mancato acquisto, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito nel termine di 48 ore, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio in sede di compilazione dell'offerta telematica.

#### **IN OGNI CASO**

Sia che l'offerta venga presentata in modo analogico sia che venga presentata telematicamente:

- a) **l'offerta d'acquisto è irrevocabile** per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;
- b) **l'offerta d'acquisto sarà inefficace** se pverrà oltre le ore 13:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto; o se sarà inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.

#### **APERTURA DELLE BUSTE**

L'apertura delle buste (cartacee e telematiche) avverrà il giorno **8 LUGLIO 2025 alle ore 17,00** presso lo studio del curatore (Via Monte San Giuliano n. 62 - Trapani) per deliberare sulle offerte e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta.

**A.** le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del curatore e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del curatore onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;

**B.** le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore, che consentirà la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti dinanzi al curatore.

Chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà, quindi, recarsi in tempo per le ore 17:00 presso lo studio del curatore, per poter partecipare alla gara; chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet.

A tale riguardo si precisa che almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente ed indicato nell'offerta telematica un invito a connettersi al proprio portale. Lo stesso invito sarà trasmesso dal Gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica.

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

##### **IN CASO DI UNICA OFFERTA:**

Se l'offerta sarà pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso sarà senz'altro accolta, ancorché l'offerente non partecipi alle operazioni di vendita; se sarà inferiore in misura non superiore ad un quarto rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso, il curatore potrà far luogo ugualmente alla vendita (ancorché l'offerente non partecipi alle operazioni di vendita) qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

##### **IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE VALIDE:**

- a) si effettuerà una gara sull'offerta più alta: detta gara non darà luogo a vendita con incanto, sicché le eventuali offerte successivamente pervenute non potranno essere prese in considerazione al fine di revocare la vendita e riaprire la gara, neppure ove il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto.
- b) in caso di più offerte di pari importo e di ollerenti che non intendano aderire alla gara, sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo (es. fideiussione); in caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento nel termine minore; in caso di più offerte di pari importo, egualmente garantite e indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo;
- c) in caso di gara, i rilanci in aumento non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00 (mille euro/00);
- d) allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, il lotto sarà aggiudicato all'ultimo ollerente;
- e) i rilanci e le osservazioni di ciascun ollerente telematico saranno riportati nel portale e resi visibili agli altri partecipanti e al curatore.

**La vendita, in ogni caso, non produrrà comunque alcun effetto traslativo fino alla stipula dell'atto di aggiudicazione definitiva da parte di un notaio.**

#### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEL FONDO SPESE**

L'acquirente dovrà versare nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 giorni dall'accettazione dell'offerta di acquisto, il residuo del prezzo dovuto detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, oltre alle spese necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, per il pagamento degli oneri tributari, per la trascrizione dell'atto di vendita e per l'eventuale certificato di destinazione urbanistica, spese forfettariamente determinate nella misura del 20% del prezzo offerto, salvo conguaglio all'esito delle operazioni di trasferimento.

Per i lotti nn. 26, 27 e 28 l'importo della cauzione è determinato nella misura fissa di €=2.000,00=, salvo conguaglio all'esito delle operazioni di trasferimento.

Qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Il saldo prezzo e le spese nelle misure sopra indicate potranno essere versate o con assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Trapani – Fallimento n. 3/2018" oppure mediante bonifico al seguente IBAN IT67R0623016401000015225396 (intestato a "Tribunale di Trapani – Fallimento n. 3/2018").

Il mancato versamento nei termini sopra indicati del saldo prezzo nonché delle somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, al pagamento degli oneri tributari, alla trascrizione dell'atto di vendita ed all'eventuale certificato di destinazione urbanistica, comporterà la decadenza dall'acquisto nonché la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggiore danno.

L'acquirente, infine, ha l'onere di far pervenire al curatore la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati (es. dichiarazione prima casa).

\* \* \*

Curatore Avv. NORRITO Vincenzo con studio in Trapani, Via Monte San Giuliano n. 62, Tel. 3383119329,  
email: vincenzo.norrito@gmail.com

Trapani, 21 marzo 2025

Il Curatore