

TRIBUNALE CIVILE DI TRAPANI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 121/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Antonella Argentino, del foro di Trapani, con studio in Trapani in Via Virgilio n. 105 piano primo, [recapiti: p.e.c.: antonella.argentino@avvocatitrapani.legalmail.it, cell: 3498926284, fisso: 0923030741, mail: antoargentino@gmail.com] nella qualità Custode e di Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nominata dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trapani nella procedura esecutiva suindicata con ordinanza del giorno 22.12.2025,

AVVISA CHE

il giorno mercoledì 13 maggio 2026, alle ore 15:30 presso lo studio sopra indicato del Professionista Delegato tramite il portale www.garavirtuale.it del Gestore "Gruppo Edicom S.p.a.", avrà inizio, con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

del seguente bene **LOTTO UNICO** : Piena proprietà per la quota di diritto di 1/1 di un appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un edificio di maggiori dimensioni a sei elevazioni fuori terra, sito in Castellammare del Golfo (TP) nella via Segesta n. 217, da cui ha accesso, angolo con la via Enrico Berlinguer.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, tre vani letto, cucina, bagno, w.c., disimpegno, ripostiglio, lavanderia, pozzo di luce nonché balcone prospiciente sulla via Segesta. I tre vani letto si affacciano sulla via Enrico Berlinguer, la cucina sulla via Segesta ed il soggiorno sia sulla via Segesta che sulla via Enrico Berlinguer. Il bagno ed il w.c. ricevono luce ed aria dal pozzo di luce interno.

IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI - Fg. 49, Part. 603, Sub. 3, Categoria A2, classe 6, consistenza 7 vani, superficie catastale 154 mq, rendita € 415,75.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 68.786,00 (Euro sessantottosettecentottantasei/00).

OFFERTA MINIMA PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA: Euro 51.590,00 (Euro cinquantunomilacinquecentonovanta/00), pari al prezzo base d'asta ridotto di un quarto (1/4).

CAUZIONE: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

RILANCIO MINIMO: In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento **non potranno essere inferiori ad Euro 2.000,00** (Euro duemila/00).

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: entro le ore 23.59 del giorno **MARTEDÌ 12 maggio 2026** precedente all'esperimento di vendita.

CONFINI: L'immobile confina a nord con la via Enrico Berlinguer, ad est in parte con la via Segesta ed in parte con vano scala e vano ascensore condominiali, a sud in parte con proprietà di **** Omissis **** ed in parte con vano scala e vano ascensore condominiali, ad ovest in parte con proprietà di **** Omissis **** e di **** Omissis **** ed in parte con vano scala condominiale.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA: L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. L'immobile si trova all'interno della zona omogenea B1 (zona territoriale omogenea edificata a margine del centro storico). 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. L'immobile non risulta agibile. Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili n. 92 del 04/02/1977. Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili n. 26 del 25/01/1978.

Dall'esame della documentazione progettuale depositata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castellammare del Golfo (TP), sono state riscontrate difformità rispetto al progetto allegato al Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili n. 26 del 25/01/1978, in seguito al sopralluogo avvenuto il 04/06/2025.

Tali difformità sono: - non sono stati realizzati i due balconi, previsti nel progetto approvato dalla C.E.C., prospicienti sulla via Enrico Berlinguer; - non è stato realizzato il rompagnone, previsto nel progetto approvato dalla C.E.C., lato ovest del vano letto ubicato a nord-ovest; - non è stato realizzato il rompagnone, previsto nel progetto approvato dalla C.E.C., lati ovest e sud del bagno; - è stato realizzato un vano ascensore condominiale, non previsto

nel progetto approvato dalla C.E.C., all'interno dell'area occupata dall'unità immobiliare, riducendo in tal modo la superficie utile dell'immobile ed in particolare del ripostiglio; - il pozzo di luce è stato ridotto nelle sue dimensioni rispetto a quelle previste nel progetto approvato dalla C.E.C.; - il vano porta di accesso all'interno dell'unità immobiliare è stata spostata verso ovest; - diversa configurazione del balcone, prospiciente sulla via Segesta, rispetto al progetto approvato dalla C.E.C.; - la zona sud dell'unità immobiliare ha subito una diversa distribuzione degli spazi interni: - modifiche strutturali dovute alla realizzazione del vano ascensore condominiale ed alla diversa configurazione del pozzo di luce.

Sono state eseguite le seguenti verifiche: - la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380; - che l'immobile pignorato si trovi nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380. Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile.

Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile è necessario presentare una pratica per il Comune ed un'altra per il Genio Civile di Trapani. 1)- Pratica per il Comune - diritti di segreteria: € 140,00 - diritti di istruttoria urbanistica: € 100,00 - marche da bollo: € 32,00 - sanzione: € 1.032,00 - oneri concessori: € 2.000,00 - oneri professionali € 2.000,00. 2)- Pratica per il Genio Civile - oneri professionali: € 2.000,00 - diritti di segreteria: € 100,00.

L'importo complessivo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile è di € 7.404,00 a carico dell'acquirente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI: Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente. L'appartamento fa parte di un condominio denominato "Santa Rita", avente codice fiscale 93052690810. La gestione condominiale è affidata allo "Studio di Consulenza Condominiale" sito in Castellammare del Golfo (TP) nella via Enrico Berlinguer n. 1, il cui Amministratore è il Dott. Pietro Fabio Messina. Dal conteggio delle quote condominiali del 16/06/2025, risulta un debito pari ad € 3.245,46 di cui € 2.675,46 pertinente all'anno di gestione 2024 ed il residuo pertinente all'anno di gestione 2025 a favore del Condominio "Santa Rita".

CONFORMITA' CATASTALE: Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 05/09/1986. Tali difformità consistono: - nello spostamento della parete divisoria posta a nord dell'ingresso; - nello spessore delle pareti del pozzo di luce. Tali difformità non influiscono sulla rendita catastale. Per la regolarizzazione catastale occorre presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria aggiornata allo stato dei luoghi. Gli oneri professionali per tale pratica sono pari ad € 500,00 a carico dell'acquirente.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: classe "E".

IMPIANTI: Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

REGIME IVA: La vendita del bene non è soggetta IVA.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione per la durata di anni quattro rinnovabile per altri quattro anni salvo disdetta (contratto di locazione registrato al n. 2097 serie 3T presso l'Agenzia delle Entrate di Trapani) in corso di validità ed opponibile alla procedura esecutiva per essere stato stipulato e registrato in data anteriore al pignoramento.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni: Registrazione contratto: 26/05/2017; Prima Scadenza contratto: 30/04/2021; Canone mensile: € 375,00; sistema della cedolare secca; il Custode ha inoltrato al Conduttore, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, la disdetta per risolvere il contratto prima della prossima scadenza del 30/04/2029.

PUBBLICITA'

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita, della perizia con oscuramento dei dati sensibili, delle planimetrie e di congrua documentazione fotografica, sarà pubblicato, a cura del professionista delegato, sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490, comma primo, cpc, nonché, a cura del gestore della vendita, sui siti www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.astalegale.net e www.venditegiudiziarieitalia.it, avendo cura di attivare il servizio di vetrina permanente, nonché, sempre a cura del gestore della vendita, sui siti commerciali www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it.

Dette forme di pubblicità verranno eseguite nei termini e con le modalità indicate nell'ordinanza di delega.

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte e lo svolgimento dell'asta è stabilito con modalità telematica asincrona ed il gestore della vendita telematica è stato individuato nella società **Gruppo Edicom spa** con il portale www.garavirtuale.it il referente della procedura è il delegato alla vendita Avv. Antonella Argentino.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 26/2/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 23.59 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

REGISTRAZIONE AL PORTALE ED INVIO DELL'OFFERTA

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

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

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

Ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale sono esclusivamente l'offerente (o legale rappresentante della società offerente) ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c.

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 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@giustiziacerit.it.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

Le offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo p.e.c. di trasmissione dell'offerta.

Ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente, ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c. (procura speciale autenticata dal Notaio), onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili.

A pena di inammissibilità, l'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto disposto dal citato decreto, i seguenti dati con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in un documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta per la vendita, in regola col pagamento del bollo digitale di € 16,00, deve contenere:

- a) i dati identificativi, cognome, nome, il luogo di nascita, il codice fiscale o partita iva, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- b) nel caso di offerta presentata dal procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., alla stessa deve essere allegata la procura speciale, autenticata dal Notaio, rilasciata in favore del medesimo professionista, autorizzato sia al deposito che all'eventuale partecipazione alla gara;
- c) quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata dal Notaio e può essere allegata anche in copia per immagine
- d) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- e) l'anno e il numero della procedura;
- f) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- g) la descrizione del bene e dati identificativi;
- h) l'indicazione del referente della procedura;
- i) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- j) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- k) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto sul conto corrente intestato a **Gruppo Edicom S.p.A.**, in qualità di gestore della vendita all'**IBAN : IT 02 A 03268 12000 052914015770** (i ti zero due a zero tre due sei otto uno due zero zero zero zero cinque due nove uno quattro zero uno cinque sette sette zero) con causale: "Trib. Trapani procedura n. 121/2024 RGE –cauzione". Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro le 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà in ogni caso a carico dell'offerente.
- m) il codice iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera n) (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. TRN, o codice simile, composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificativo dalle 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN, non dovranno comunque essere caratteri diversi da numeri né inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 del decreto n. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
- p) quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche internazionali.
- q) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore indicato nel presente avviso di vendita. Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a novanta (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione del periodo feriale);
- r) l'importo versato a titolo di cauzione, con data, orario e numero CRO del relativo bonifico, nonché il codice iban del conto corrente sul quale è stata addebitata la cauzione (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga inserito come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- s) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- t) gli indirizzi previsti dagli artt. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

- u) la richiesta di eventuali agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.
- v) l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo, in caso di aggiudicazione.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

A pena di inammissibilità, all'offerta andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi, i seguenti documenti:

- a) ricevuta del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario a tutela dell'offerente per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- b) documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- c) procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- d) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi il soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima;
- g) la ricevuta di pagamento del bollo (da effettuarsi sul sito <http://pst.giustizia.it> "pagamenti di marche da bollo digitali"), che dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

Il versamento della cauzione deve avvenire unicamente mediante bonifico sul c/c del gestore della vendita telematica della procedura qui di seguito indicato conto corrente intestato a Gruppo Edicom S.p.A., in qualità di gestore della vendita all'IBAN : IT 02 A 03268 12000 052914015770 (i ti zero due a zero tre due sei otto uno due zero zero zero zero cinque due nove uno quattro zero uno cinque sette sette zero)con causale: "Trib. Trapani procedura n. 121/2024 RGE –cauzione".

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte e, dunque, **entro le ore 23.59 del giorno precedente all'esperimento di vendita**. Il rischio del mancato accredito resta a carico dell'offerente. Nella domanda deve essere indicato il numero di CRO del bonifico. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. In caso di aggiudicazione il Gestore provvederà a versare la cauzione sul c/c della procedura e a restituire gli importi versati a tale titolo ai non aggiudicatari.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte, nel giorno e nell'ora sopra indicati per l'inizio delle operazioni di vendita; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

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 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 procede a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Il professionista delegato autorizza esclusivamente la partecipazione alle operazioni telematiche delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a **gara sull'offerta più alta con modalità asincrona, che avrà durata sino alle ore 17:00 del giorno giovedì 14 maggio 2026.**

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara se unico offerente.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà presentare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (a tutti i partecipanti verrà data comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico eseguito sul conto corrente dal quale era stata inviata.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA

1. Offerta Unica: Se è stata presentata un'unica offerta è questa è pari o superiore all'offerta minima, la stessa è senz'altro accolta. Se però l'unica offerta è inferiore al prezzo base, ma superiore all'offerta minima:
 - se non sussistono circostanze specifiche che consiglino un nuovo esperimento alle stesse condizioni, e un creditore ha proposto istanza di assegnazione (al prezzo base o superiore), il bene è assegnato al creditore;
 - se non sussistono le predette circostanze e non vi sono istanze di assegnazione, il bene è aggiudicato all'unico offerente.
2. Pluralità di Offerte: immediatamente dopo la deliberazione sulle offerte, si avvia la gara telematica asincrona tra gli offerenti (art. 573 c.p.c.). La gara si svolge sull'offerta più alta.
3. Durata della Gara: la gara avrà durata sino alle ore 17:00 del giorno successivo.
4. Rilanci e Proroga: durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia. Se vengono effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti, la gara è prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti, in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.
5. Redazione del verbale: il professionista delegato provvederà alla redazione del verbale telematico delle operazioni di vendita, contenente le circostanze di tempo e di luogo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli offerenti in via telematica, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale sarà sottoscritto dal professionista delegato e per la sua redazione del verbale si potrà fare uso dei dati riportati nel portale della vendita telematica e quelli ivi immessi nel corso delle operazioni, per come trasmessi dal gestore al delegato al termine delle operazioni di vendita, ivi incluso l'elenco, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, nonché i dati identificativi degli altri offerenti.
6. Aggiudicazione Finale: la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato l'offerta più alta. In difetto di offerte in aumento, al migliore offerente (in ordine di priorità: maggior prezzo offerto; maggiore cauzione prestata; minore dilazione per il saldo prezzo; priorità temporale di deposito dell'offerta).
7. Condizione Assegnazione: L'aggiudicazione non ha luogo se il prezzo offerto all'esito è inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita e vi sono istanze di assegnazione. Sull'istanza di assegnazione di cui all'art. 590 e 591, terzo comma, c.p.c., previa fissazione agli altri creditori e al debitore di un termine non inferiore a quindici giorni per far pervenire le eventuali osservazioni, il professionista fisserà un ulteriore termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio.

8. Restituzione Cauzione: la cauzione sarà restituita all'offerente che non risulterà aggiudicatario dal gestore telematico, mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata versata.
9. Partecipazione alla gara: si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara se unico offerente.

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEL FONDO SPESE

In caso di vendita l'aggiudicatario, a pena di decadenza, dovrà versare nel termine perentorio - dunque non prorogabile - di **120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, ovvero nel minor termine indicato nell'offerta presentata**, l'intero prezzo, dedotta la cauzione già prestata, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva che è il seguente con intestazione "TRIBUNALE TRAPANI 121/2024 RGE" aperto presso UNICREDIT SPA con **IBAN: IT 50 K 02008 16404 000107338574** indicando la causale "Trib. Trapani 121/2024 rge- lotto unico saldo prezzo" (si precisa che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo, in questo caso, alla data dell'ordine di bonifico).

Le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione sono ritenute inefficaci.

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..

Nel medesimo termine massimo di 120 giorni, utilizzando il medesimo IBAN per il pagamento del saldo prezzo, **l'aggiudicatario dovrà versare, inoltre, sempre a pena di decadenza e con le medesime modalità di cui sopra, il fondo spese necessario per il pagamento di quanto dovuto per gli oneri e gli adempimenti conseguenti all'emissione del decreto di trasferimento, pari al 15% del prezzo offerto (10% se prima casa), con un minimo, in ogni caso, di Euro 3.000,00** (eventuali somme eccedenti a quelle effettivamente occorrenti per il trasferimento saranno successivamente restituite all'aggiudicatario).

Le somme versate dall'aggiudicatario, a qualunque titolo, saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

In caso di inadempimento agli obblighi di pagamento sopra descritti, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO: Qualora l'aggiudicatario intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di revoca le somme saranno restituite direttamente all'istituto mutuante senza aggravio per la procedura.

MANCATO DEPOSITO DELLA DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO E DECADENZA DALL'AGGIUDICAZIONE

Si rende noto, infine, che ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c., con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, a tal fine utilizzando, se del caso, apposito modulo fornito dal professionista delegato.

Ai sensi dell'articolo 587, comma 1, c.p.c., detta dichiarazione dovrà essere resa dall'aggiudicatario nello stesso termine fissato per il versamento del prezzo, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e conseguente perdita della cauzione versata a titolo di multa.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato **nei tre giorni successivi alla vendita** il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura speciale notarile o generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Se invece il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, lo stesso dovrà dichiarare al delegato, **nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione**, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto

a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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 vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto. L'elaborato peritale, contenente tutte le informazioni utili circa quanto posto in vendita, è disponibile sui siti meglio sopra indicati. Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

INFORMAZIONI ULTERIORI

In base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c. il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a 24 mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a 15 giorni prima dell'incanto.

In base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c..

Avvenuta l'aggiudicazione o l'assegnazione, inizierà, ovvero continuerà, la liberazione del bene, salvo esenzione da parte dei legittimati.

Maggiori informazioni presso la Cancelleria, oppure contattando il Professionista Delegato Avv. Antonella Argentino al seguente recapito telefonico 0923-030741 o mobile 3498926284, dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle 16:00 alle ore 19:00, oppure contattando il gestore società Gruppo Edicom Spa per ricevere assistenza l'utente interessato a partecipare alla vendita telematica potrà avvalersi dei seguenti mezzi di contatto Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00, al numero: 041.8622235; E-mail: info@garavirtuale.it.

Trapani, li 22.01.2026

Professionista Delegato

Avv. Antonella Argentino