Avv. Maria Monica Russo
Via Orlandini, 29 91100 Trapani - Tel. 0923/23214 - Cell.3738060060
monicarusso1973@libero.it– P.E.C. mariamonica.russo@avvocatitrapani.legalmail.it

TRIBUNALE DI TRAPANI

Giudizio n. 126 R.G. 2025

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

L'avv. Maria Monica Russo con studio in Trapani, via Orlandini 29, (email: monicarusso1973@libero.it – tel. 0923/23214 – cell.3738060060) nella qualità di professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dott.ssa Alessandra Micari in data 21 ottobre 2026,

AVVISA

che il giorno **16 febbraio 2027, alle ore 16,00**, sul portale www.spazioaste.it si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA dell'immobile appresso descritto, con gara in caso di più offerenti.

IMMOBILE

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento di civile abitazione, ubicato in Erice Casa Santa (TP), via Scilla n. 2, piano 2°-3°.
L'appartamento è composto da ingresso, bagno, cucina, quattro vani, due disimpegni, due ripostigli, una veranda coperta ed un balcone.
Risulta pertinenza dell'abitazione un locale lavanderia posto nel piano 3° (piano terrazza).
Identificato al catasto Fabbricati al fg. 185, part. 428, sub 3, Zc 3, Cat. A3 – fg 185, part. 428, sub. 7, Zc. 3, Xat. A3, graffato fg 185, part. 51, sub 6.
L'intero edificio confina a nord con la via Due Giugno, a sud con la via Madonna di Fatima, a est con altra proprietà, ad ovest con la via Scilla.
L'immobile risulta in buono stato conservativo, è dotato di infissi in legno, pavimentazione interna parquet/ceramica, impianto elettrico, termico ed idrico sottotraccia, caldaia a gas non funzionante, produzione acqua calda sanitaria con scaldamento elettrico.
Il Fabbricato ricade in zona territoriale omogenea B2, con destinazione residenziale, la zona risulta ben collegata alle arterie principali di viabilità, è dotata di opere di urbanizzazione primarie e secondarie, nelle adiacenze insistono attività di vendita al dettaglio, parcheggi, scuole, chiese ed aeree per praticare sport.
Sono presenti vincoli e/o oneri condominiali; importo medio annuo delle spese condominiali pari a circa € 30,00.
Per quanto alla regolarità urbanistica, si segnala che la concessione edilizia n. 407 del 13/10/2008 riporta i dati catastali attuali della planimetria catastale identificata nel fg 185 di Erice, part. 51 sub 6, graffata con la part. 428, sub 7, pertanto, come da relazione del CTU, arch. Mazzonello Giuseppe, la divisione grafica delle unità immobiliari del piano secondo si presuppone legittima, e/o eventualmente sanabile con una procedura CILA in sanatoria per frazionamento.

Esiste Attestazione di Prestazione Energetica, redatta dall'arch. Mazzonello Giuseppe in data 12.05.2026, Classe Energetica G.

Prezzo base d'asta: € 115.270,20
Offerta minima € 86.500,00 entro la percentuale del 75% del prezzo base

Rilancio minimo € 2.000,00

CONDIZIONI DELLE VENDITE

Tutte le attività che, a norma degli artt.571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice, o dal cancelliere, o dal giudice sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova, con ogni relativo diritto, ragione, accessorio, comunanza, pertinenza, servitù attiva e passiva comunque inerente e risultante dai titoli legali di provenienza e dalla relazione di stima e dagli elaborati redatti dall'esperto architetto Giuseppe Mazzonello, che possono essere consultati dall'offerente sul sito internet del gestore della vendita www.astalegale.net, nonché sui siti www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it e www.bakeca.it, immobiliare.it, ai quali si intende fatto integrale riferimento in questa sede.

E' attivo il servizio di messaggistica "EUREMA ASTE" per l'invio di almeno 1000 sms agli utenti residenti nei territori limitrofi all'ubicazione dell'immobile posto in vendita.

Gestore della vendita telematica è AstaLegale.net SpA. con il portale www.spazioaste.it.

La vendita è da considerarsi a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dare 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, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, nonché la ricorrenza di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli necessari alla regolarizzazione urbanistica e catastale degli immobili e quelli derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti), anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'immobile verrà venduto libero da ipoteche, sequestri e pignoramenti, i quali saranno cancellati a cura e spese della procedura e, qualora occupato dal debitore o da terzi non aventi titolo opponibile, sarà liberato dal custode giudiziario.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, potranno essere fornite dal professionista delegato/custode avv. Maria Monica Russo.

Per ricevere assistenza alla partecipazione alla vendita telematica, l'utente interessato potrà avvalersi dei seguenti mezzi di contatto messi a disposizione dal gestore AstaLegale.net SpA:

- Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero: 02.800.300.21;
- E-mail: garaimmobiliare@astalegale.net.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica unicamente dall'offerente (o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo avvocato.

Al fine di trasmettere l'offerta e di ricevere le comunicazioni dal sistema, l'utente deve essere obbligatoriamente in possesso di una propria *"casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica"* rilasciata da un gestore di PEC ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.M. n.32/2015, ovvero di una normale casella

di posta elettronica certificata.

Le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli artt.12 e segg. del D.M. n.32/2015 e dovranno essere depositate secondo le indicazioni riportate nel *"Manuale Utente"* pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo

http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents

Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf

Esse dovranno pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 23.59 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante 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, al quale è possibile accedere anche attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

Prima di procedere all'inserimento dell'offerta, gli interessati dovranno prestare esplicito consenso al trattamento dei dati personali e successivamente potranno accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto posto in vendita; sarà quindi possibile proseguire 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 e gli ulteriori dati richiesti dal programma, con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento e con l'indicazione dei dati identificativi del bonifico bancario con cui si è proceduto al versamento della cauzione e del codice IBAN per la sua restituzione in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Una volta inseriti i dati richiesti, il presentatore dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta, la quale genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale.

A seguito della conferma, il sistema invierà alla PEO o alla PEC -in base alla scelta effettuata dal presentatore- una mail con i dati per recuperare l'offerta inserita e salvata

Qualora il presentatore si avvalga di una PEC rilasciata ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.M. n.32/2015 potrà senz'altro inviare l'offerta completa e criptata al Ministero.

Qualora, invece, il presentatore si avvalga di una normale casella di posta elettronica certificata priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n), prima di confermare l'offerta ed inviarla completa e criptata al Ministero, dovrà procedere a firmarla digitalmente.

Le offerte presentate sono irrevocabili.

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 ed in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a centoventi giorni saranno ritenute inefficaci.

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.

I casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia saranno resi noti agli interessati dal gestore della vendita mediante avviso pubblicato sul proprio sito internet e sugli ulteriori siti dove è eseguita la pubblicità della vendita: in detti casi le offerte dovranno essere inviate a mezzo mail all'indirizzo della cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Trapani: esecuzioni.immobiliari.tribunale.trapani@giustiziacert.it-

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Anche in tal caso l'offerta dovrà altresì essere inviata all'indirizzo email della cancelleria: esecuzioni.immobiliari.tribunale.trapani@giustiziacert.it.

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

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato mediante bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita telematica AstaLegale.net SpA. IBAN IT 80 R 03032 33840 010000263314.

Il bonifico dovrà 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 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 nel termine anzidetto è causa di nullità e/o inefficacia dell'offerta.

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

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Le buste telematiche contenenti le domande di partecipazione saranno aperte dal delegato nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra specificati. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità.

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

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto del detto invito sarà 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, invierà alla casella di posta elettronica del partecipante le credenziali per l'accesso al proprio portale.

Qualora sia presentata un'unica offerta pari o superiore al prezzo base sopra indicato, la stessa sarà senz'altro accolta anche nell'ipotesi in cui l'offerente non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato potrà far luogo alla vendita qualora ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e purché non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Qualora siano presentate più offerte telematiche verrà avviata la gara telematica asincrona tra gli offerenti sull'offerta più alta.

La gara avrà durata sino alle ore 17.00 del giorno successivo a quello fissato per la vendita. Nell'ipotesi in cui vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi dieci minuti, la gara sarà automaticamente prorogata per ulteriori dieci minuti, e così via.

Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato l'offerta più alta.

In assenza di offerte in aumento, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato terrà conto, in ordine di priorità, dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento del saldo prezzo, della priorità temporale di deposito dell'offerta.

L'aggiudicazione è a titolo definitivo.

La cauzione sarà restituita all'offerente che non risulterà aggiudicatario dal gestore telematico, mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata versata.

Nel caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, 3° comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare al delegato, entro e non oltre tre giorni dalla data della vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato, depositando originale o copia autentica della procura speciale notarile o della procura generale, rilasciata in data non successiva a quella della vendita.

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 è inferiore al *"prezzo base"* dell'immobile stabilito a norma dell'art.573, 2° co., cpc, il professionista delegato non farà luogo all'aggiudicazione e procederà all'assegnazione.

Sull'istanza di assegnazione di cui agli artt.590 e 591, terzo comma, c.p.c., previa assegnazione agli altri creditori ed al debitore di un termine non inferiore a quindici giorni per far pervenire presso il suo studio le eventuali osservazioni, il professionista delegato fisserà un ulteriore termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo, ai sensi dell'art.590 bis c.p.c., deve dichiarare al delegato, nei cinque giorni successivi al provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare.

La firma del terzo in calce alla detta dichiarazione dovrà essere autenticata da pubblico ufficiale.

Alla dichiarazione dovranno essere allegati i documenti comprovanti i poteri e/o le autorizzazioni in capo al terzo. 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.

Il professionista delegato provvederà alla redazione del verbale telematico delle operazioni di vendita.

VERSAMENTO 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 bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Tribunale Trapani proc. N.126/2025 R.G.E." ed intrattenuto presso BCC BANCA DON RIZZO Trapani - IBAN IT31I0894616401000000066285.

In caso di inadempimento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa; inoltre, se il prezzo che sarà successivamente ricavato dalla vendita, unito all'importo della

cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello che l'aggiudicatario decaduto avrebbe dovuto versare, detto aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare, con le medesime modalità sopra specificate, un ulteriore importo pari al 15% (min. € 3.000,00) del prezzo di aggiudicazione, salvo integrazione, per il pagamento degli oneri fiscali (imposta di registro, iva se dovuta, imposte ipotecarie e catastali) e delle spese connesse al trasferimento del bene acquistato all'asta (spese per la richiesta di copia del decreto di trasferimento ad uso trascrizione, spese per la trascrizione e la voltura catastale del decreto ed il compenso del delegato alla vendita a carico dell'aggiudicatario, che sarà liquidato dal Giudice dell'esecuzione sulla base dei parametri previsti dal DM n. 227 del 15/10/2015 e successive modifiche).

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

A pena di decadenza dall'aggiudicazione, nel medesimo 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, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (c.d. dichiarazione antiriciclaggio), nonché eventuale ulteriore dichiarazione per accedere ai benefici previsti per l'acquisto di prima casa di cui alla Nota II bis, art. 1 della Tariffa allegata al DPR 26.04.1986, n. 131, come modificato dall'art. 3, comma 131, della Legge 28.12.1995, n. 549.

Trapani, 28 OTTOBRE 2026

Il Professionista delegato

Avv. Maria Monica Russo