



**TRIBUNALE DI TRAPANI**  
**ESECUZIONE N. 22/2020 R.G.E.**

Il sottoscritto **Avv. Luigi Toscano Pecorella**, del foro di Trapani, con studio in Trapani nel Corso Pier Santi Mattarella n. 79, delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., dal G.E. del Tribunale di Trapani, nella procedura esecutiva in epigrafe

**AVVISA**

che il **giorno 29 Aprile 2025, alle ore 17.00**, nel proprio studio sito in Trapani nel Corso Piersanti Mattarella n. 79 si procederà alla vendita senza incanto in modalità telematica sincrona mista con gara in caso di più offerenti dell'immobile di seguito descritto:

**LOTTO N. 2**

Piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione dislocato su due piani fuori terra con terreno libero pertinenziale destinato a giardino sito in Alcamo nella c.da Fricia n.15 della superficie di 155 mq circa e composto da una porzione di antica costruzione (ex fabbricato rurale) risalente agli anni '40 circa (lato ovest del fabbricato) e nella consistenza dell'area di sedime per mq 30 circa (terra e primo) e per la restante porzione, in ampliamento, realizzata nella metà degli anni '80 circa, in assenza di qualsiasi provvedimento abilitativo, il tutto così come meglio rappresentato in perizia e descritto anche tramite elaborato grafico.

L'immobile è composto da zona giorno al piano terra distribuito da un vano ingresso soggiorno, un disimpegno con scala interna per l'accesso al piano primo, un vano pranzo, una cucina, un bagno esterno, un riposto ed una tettoia per una superficie utile di mq 54,55 ed una superficie coperta di mq 66,20 e da zona notte al piano primo, composta da due camere da letto, una cameretta, un riposto, un bagno, un disimpegno ed un corridoio, per una superficie utile di mq 50,20 ed una superficie coperta di mq 59,70.

Il terreno libero (particella 2000) è ubicato in posizione retrostante il fabbricato -lato est- e costeggia la via 187 Palma ed è di forma geometrica di una striscia, risulta destinato a giardino pertinenziale con alcuni alberi e piante ornamentali.

L'unità immobiliare è identificata al catasto fabbricati del comune di Alcamo al foglio 34 particella 1999 sub. 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 122 mq, rendita 288,70 Euro, piano: T-1; mentre il terreno adiacente è identificato al catasto terreni del Comune di Alcamo al foglio 34 particella 2000, qualità vigneto, classe 3, superficie 2,45 are, reddito dominicale €. 2,09 e reddito catastale €. 0,76.

Coerenze: l'intero lotto confina a Nord ed a Sud con proprietà di terzi ad Ovest con strada Comune larga metri 6, ad est con via 187 Palma.

Classe energetica attribuita al fabbricato “G” mentre il terreno alla redazione della perizia secondo il vigente P.R.G. di Alcamo, comprensivo delle prescrizioni esecutive e regolamento edilizio, approvato con D.A. n. 404/DRU del 04.07.2001 notificato in data 12.07.2001 prot. 42469 e pubblicato nella G.U.R.S. n. 43 del 31.08.2001, ricade in zona “E7” zona agricola di margine urbano, con indice di edificabilità di 0,03 mc/mq.

Il prezzo base di vendita del lotto è determinato in:

**€. 24.800,00 (ventiquattromilaottocento/00);**

**L'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari ad al 75% del prezzo base d'asta €.**  
**18.600,00 (diciottomilaseicento/00) ed in caso di più offerenti il rilancio minimo e quelli successivi non potranno essere inferiori ad €. 1.000,00 (euro mille/00).**

La vendita dell'immobile sopra descritto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e per come risulta descritto nell'elaborato peritale che si deve considerare parte integrante del presente avviso di vendita a cui si rinvia anche in merito alle citate situazioni e/o difformità edilizio-urbanistiche dell'immobile oggetto di vendita il tutto con ogni relativo diritto, ragione, accessorio, comunanza, pertinenza, servitù sia attiva che passiva, comunque inerente e risultante dagli atti di provenienza, costituenti titolo di proprietà.

Rimarranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese condominiali arretrate secondo legge.

### **1) Pubblicità:**

Il presente avviso sarà affisso all'albo del Tribunale di Trapani, sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c., pubblicato in estratto sul quotidiano Giornale di Sicilia, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), sui siti internet previsti dal servizio “Rete aste Real Estate” di Aste giudiziarie in linea s.p.a. ed i siti internet collegati (Kijiji gruppo Ebay, casa.it, idealista.it) e [Immobiliare.it](http://Immobiliare.it) eventuali ulteriori siti richiesti dal creditore procedente. Dette forme di pubblicità verranno eseguite nei termini e modalità di legge.

### **2) Modalità di vendita e partecipazione:**

-le offerte e lo svolgimento dell'asta è stabilito con modalità telematica sincrona mista ed il gestore della vendita telematica è stato individuato nella società **Aste Giudiziarie in linea s.p.a.**, con il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), mentre il referente della procedura è il delegato alla vendita Avv, Luigi Toscano Pecorella dinnanzi al quale nel suo studio sito in Trapani nel Corso Piersanti Mattarella n. 79 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 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;

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE E ANALOGICHE**

### **A) OFFERTA CON MODALITA' 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 <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

### **REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE 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.

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 pari al 10% del prezzo offerto, con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Solo in caso di malfunzionamento del dominio giustizia senza comunicazione ex art. 15 dm 32/15 le offerte verranno effettuate, in alternativa alle modalità analogiche, anche nei modi previsti dal citato art. 15. Tuttavia l'invio dell'offerta dovrà essere effettuato anche mediante mail all'indirizzo della cancelleria: [esecuzioni.immobiliari.tribunale.trapani@giustiziacert.it](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. 22/2020, **IBAN: IT54D0303216400010000941841.**

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.

#### **B) OFFERTE CON MODALITA' ANALOGICA**

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita esclusi i giorni festivi.

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00 per la sua validità deve contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nella proposta d'acquisto devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore – previa autorizzazione del Giudice Tutelare – in caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.;

- i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita e l'indicazione del prezzo offerto;

- 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 **“Proc. Esec. n. 22/2020 R.G.E.” per un importo pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione**.

#### **PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

Le offerte telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso il suo studio, o in altro luogo scelto dal delegato e indicato nell'avviso di vendita, purché all'interno del circondario del Tribunale, 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, si dispone che i dati personali di ciascun offerente telematico non siano 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 davanti 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, salvo quanto previsto dall'art. 20 co. 3 D.M. 32/2015.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art.573, 2° 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.**

### **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 ogni eventualità in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

**a)** 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.

**b)** 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 cura della procedura.

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

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

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite nei siti indicati sopra e presso lo studio dell'Avv. Delegato.

Recapito del professionista delegato e custode giudiziario, Avv. Luigi Toscano Pecorella 347-9568547 (ore ufficio), [info.avvtoscano@gmail.com](mailto:info.avvtoscano@gmail.com).

Trapani, lì 16/01/2025

*Avv. Luigi Toscano Pecorella*