

**Avv. Roberto Guarnotta**  
**via Virgilio 11- 91100 Trapani - Tel. e Fax 0923031049 - Cell.3381720459**  
**robyguarnotta@studiolegaleguarnotta.it – P.E.C.**  
**Roberto.guarnotta@avvocatitrapani.legalmail.it**

---

**TRIBUNALE CIVILE DI TRAPANI**

**Procedura esecutiva immobiliare n.48/2023 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA**

L'avv. Roberto Guarnotta con studio in Trapani, via Virgilio 11, (email [robyguarnotta@studiolegaleguarnotta.it](mailto:robyguarnotta@studiolegaleguarnotta.it) - tel. e fax 0923/031049 – cell.338/1720459) nella qualità di professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., giusta ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione Dott.Giovanni Campisi in data 30.09.2024,

**AVVISA**

che il giorno **14 FEBBRAIO 2025**, alle ore **17.00** presso il proprio studio sito in Trapani, nella via Virgilio n.11, 1° piano, procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA dell'immobile appresso descritto, con gara in caso di più offerenti.

**IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**,così composto :

**Bene n.1**

Piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione di tipo a villetta,con terreno pertinenziale,ubicato a Castellammare del Golfo(TP) nella via Gaetano Salvemini n.39 – Contrada Crociferi Bocca della Carrubba,identificato al NCEU del Comune di Castellammare del Golfo aal Foglio **57** part.**1999**,Categoria A3,ed al Catasto terreni al Foglio **57**,part.**78** (qualità seminativo),**1184** (qualità seminativo) e **1185** (qualità vigneto).

**Bene n.2**

Piena proprietà di un appezzamento di terreno esteso mq.2673 (al netto della superficie di mq.315 utilizzata a sede stradale della via J.F. K) ubicato a Castellammare del Golfo (TP) nella via Gaetano Salvemini-Contrada Crociferi Bocca della Carrubba,identificato al catasto terreni al Foglio **57**,part.**11** (qualità vigneto),**1152** (qualità vigneto),**1183** (qualità seminativo),**1187** (qualità vigneto),**1283** (qualità vigneto),**1284** (qualità vigneto),**1273** (qualità seminativo), **1274** (qualità seminativo),ed al Foglio **49** part.**280** (qualità seminativo) e **282** (qualità seminativo arborato).

Destinazione urbanistica :

Per ciò che riguarda il Bene n.1,lo stato dei luoghi non è corrispondente alla

planimetria catastale, si rilevano delle difformità in relazione alla diversa distribuzione interna tra lo stato di fatto, la planimetria catastale e l'elaborato progettuale; tali difformità potranno essere regolarizzate presentando presso l'Agenzia delle Entrate di Trapani (Ufficio Territorio-Servizi Catastali) nuova planimetria mediante procedura Doc.Fa., per un costo stimato (oneri e competenze tecniche) di € 1.000,00.

Il fabbricato, composto da piano terra e primo, è stato realizzato in conformità al progetto approvato dalla C.C.C. di Castellammare del Golfo in data 01.03.2001, giusta Concessione Edilizia n.32/02 del 15.02.2002, in esecuzione ai lavori di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato originariamente identificato in catasto al Fg.57 con la particella 10.

Con successiva autorizzazione edilizia n.156/2009 del 06.11.2009 rilasciata dal Comune di Castellammare del Golfo, la ditta proprietaria è stata autorizzata alle opere di recinzione e collocazione cancello di ingresso dalla via G.Salvemini, autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura sulla via G.Salvemini e collocazione cisterna interrata all'interno del proprio fondo.

In merito alla regolarità edilizia dell'immobile de quo, il fabbricato è stato oggetto di interventi edilizi riguardanti modifiche interne con diversa distribuzione dei vani tra piano terra e primo, la realizzazione di un vano porta nel prospetto posteriore lato sud, realizzazione di una piccola verandina in arretramento al vano interno cucina posta sul prospetto principale lato nord e collocazione di un box in legno sulla corte del caseggiato, eseguiti in assenza di provvedimenti autorizzativi.

Ai fini della regolarizzazione degli interventi di diversa distribuzione interna dei piani terra e primo, verandina piano terra, nuova apertura posta al piano terra e collocazione box in legno, è necessaria la presentazione presso il Comune di Castellammare del Golfo, di opportuna pratica C.I.L.A. in sanatoria, per cui si prevede per oneri, sanzioni, progetto, pareri e competenze tecniche, in via forfettaria la somma di € 5.000,00.

**Prezzo base d'asta: € 202.000,00**

**Offerta minima € 151.500,00 pari al 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 dell'esecuzione, o dal cancelliere, o dal giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto nel quale si trovano, 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 consulenza tecnica d'ufficio redatta dal Per. Agr, Geom. Giuseppe Napoli, che può essere consultata dall'offerente sul sito internet dei gestori della pubblicità commerciale ed alla quale si intende fatto integrale riferimento in questa sede.

Gestore della vendita telematica è la società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.** con il

portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) .Inoltre la pubblicità della vendita verrà eseguita sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) .

L'estratto dell'avviso di vendita verrà inoltre pubblicato sul quotidiano Giornale di Sicilia nell'apposito spazio riservato al Tribunale di Trapani.

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 dell'immobile 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.

Maggiori informazioni, potranno essere fornite dal professionista delegato, nonché custode giudiziario, avv. Roberto Guarnotta al 338.1720459 .

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto potranno essere analogiche o telematiche ed andranno presentate con le modalità rispettivamente appresso indicate.

#### **Modalità di presentazione delle offerte analogiche**

Chiunque, eccetto il debitore, è ammesso a fare offerte, personalmente o a mezzo di avvocato al quale abbia rilasciato procura speciale.

Gli avvocati potranno anche presentare offerte per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.-

Ciascun interessato dovrà depositare l'offerta di acquisto cartacea, in bollo ed in busta chiusa indirizzata al professionista delegato, avv. Roberto Guarnotta, presso lo studio del medesimo, in Trapani, via Virgilio n.11, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente al 338.1720459, entro le ore 13.00 del giorno precedente la vendita, e ciò a pena di inefficacia dell'offerta. Il professionista delegato provvederà ad apporre la propria firma sui lembi di chiusura della busta, che non dovrà presentare alcun segno, e provvederà ad annotare sulla medesima busta la data e l'ora della sua consegna, il nome di chi materialmente provvede al deposito, previa sua identificazione, il nome del giudice dell'esecuzione e la data fissata per l'esame dell'offerta.

L'offerta dovrà essere sottoscritta in calce dall'offerente o dall'avvocato. Se l'offerente è minorenne o interdetto, essa dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerta dovrà contenere:

1. per le persone fisiche: il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, lo stato civile e, se trattasi di soggetto coniugato in regime di comunione legale, i dati anagrafici del coniuge, il recapito telefonico, la residenza o il domicilio eletto presso il comune di Trapani; per le persone giuridiche: la ragione sociale o la denominazione, la sede legale, la partita IVA ed il codice fiscale, i dati anagrafici del legale rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata e - qualora la società o l'ente non vi abbia sede legale- l'elezione di domicilio presso il

comune di Trapani.

In assenza della dichiarazione di residenza o dell'elezione di domicilio presso il comune di Trapani, le comunicazioni che riguarderanno l'offerente saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Trapani.

Fatto salvo quanto previsto dall'art.583 c.p.c., non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche partecipare personalmente alla vendita

2. I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con indicazione di foglio e particella.

3. Il numero di ruolo della procedura (n.48/2023 R.G.E.).

4. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta, al 75% del prezzo base sopra indicato e il termine e le modalità del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Il termine per il versamento del saldo non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione. In mancanza di indicazione del detto termine o di indicazione di un termine maggiore, si intende che esso è di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione. L'indicazione di un termine inferiore ai 120 giorni per il versamento del saldo prezzo potrà essere valutata dal professionista delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

5. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima redatta dal Per.Agr,Geom.Giuseppe Napoli e dei relativi allegati, dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta.

A pena di inammissibilità, all'offerta dovranno essere allegati:

a- se l'offerente è persona fisica: la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se ha cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE;

se l'offerente è 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;

b- assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva n.48/2023 R.G.E. Trib. TP", per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto per il lotto, a titolo di cauzione.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo che: a) il giudice ordini l'incanto; c) siano decorsi centoventi giorni dalla presentazione dell'offerta ed essa non sia stata accolta.

### **Modalità di presentazione delle offerte telematiche:**

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 e Offerta telematica PVP.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_e_Offerta_telematica_PVP.pdf)

Esse dovranno pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante 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>, 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 e degli 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.

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.

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 in misura almeno pari 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.

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 formulate a mezzo telefax al recapito della cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Trapani e mediante invio di email all'indirizzo della detta cancelleria: [esecuzioni.immobiliari.tribunale.trapani@giustiziacert.it](mailto: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 e a mezzo telefax al recapito della cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Trapani.

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato alla procedura ed intrattenuto presso la BANCA DON RIZZO CREDITO COOPERATIVO DELLA SICILIA ORIENTALE SOC.COOP., agenzia di Piazza XXI Aprile, Trapani **IBAN : IT71B089461640100000759920 – BIC : ICRAITRRQA0**).

Onde consentire il corretto accredito della cauzione, 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 mancato accredito del bonifico sul conto indicato 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 SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA**

Le offerte telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche il giorno come sopra fissato per la vendita, alla presenza virtuale degli offerenti *on line* ed alla presenza di quelli comparsi personalmente o per delega.

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato, previa verifica della validità delle offerte e della completezza dei documenti allegati, nonché, in caso di offerta telematica, dell'effettivo accredito dell'importo offerto e della cauzione, procederà all'abilitazione dei partecipanti telematici per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet del gestore della vendita telematica.

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.

Il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente i nomi degli offerenti *on line* 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 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 criptata e/o analogica pari o superiore al prezzo base sopra indicato, 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 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 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 terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, 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 detto termine 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 davanti il professionista delegato.

L'offerente che ha presentato offerta analogica è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura speciale notarile rilasciata in data antecedente a quella di celebrazione della vendita, che dovrà essere consegnata al delegato in sede d'asta.

Nel caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, 3° comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla data della 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 dell'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.

I dati contenuti nelle offerte analogiche, 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 -con le cautele previste dall'art. 20 co. 3 D.M. 32/2015- a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Tra un'offerta e quella successiva 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.

L'aggiudicazione è a titolo definitivo.

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 sia 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.

Dopo la vendita sincrona mista gli importi bonificati a titolo di cauzione dagli

offerenti telematici non aggiudicatari saranno riaccreditati tempestivamente; gli assegni circolari depositati dagli offerenti su supporto analogico non aggiudicatari saranno restituiti, previo rilascio di ricevuta.

### **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 le seguenti modalità alternative:

1) con assegno circolare intestato alla procedura esec.n.48/2023 RGES; 2) con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura ed intrattenuto presso la BANCA DON RIZZO CREDITO COOPERATIVO DELLA SICILIA ORIENTALE SOC.COOP., agenzia di Piazza XXI Aprile, **IBAN : IT71B0894616401000000759920 – BIC : ICRAITRRQAO** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico). 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% del prezzo di aggiudicazione, salvo integrazione, per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese.

Trapani 05.11.2024

Il Professionista Delegato  
**Avv. Roberto Guarnotta**