

TRIBUNALE DI TRAPANI

PROCEDURA ESECUTIVA N.84/2021 R.G.E.

Il sottoscritto Avv. Antonella Cangemi, nella qualità di socio della società “Vulpitta Giulio & Cangemi Antonella stp”, con Studio in Erice CS, via Lungomare Dante Alighieri n.20, delegato -*ex art.591 bis c.p.c.*- dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Trapani, nell’ambito della esecuzione n.84/2021

RENDE NOTO

che in data **24.6.2026** alle ore **h.17.00** avrà luogo la vendita senza incanto **TELEMATICA ASINCRONA** di cui all’art.24 D.M. 26.02.2015 n.32, con deliberazione sulle offerte e gara degli immobili appresso descritti.

Il termine per la presentazione delle offerte non sarà inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni.

LOTTO 1): Bene A) piena proprietà di appartamento a Trapani, via Michele Amari n°58, piani 2 – 3, identificato al catasto Fabbricati al Fg. 9, Part. 798, Sub. 7, Cat. F3 - Fg. 9, Part. 798, Sub. 8, Cat. F3, mq. 309,45=. Trattasi di un appartamento in corso di costruzione, posto al piano secondo, ed ubicato nel Comune di Trapani, via Michele Amari, con accesso dal civico n°58 per il tramite di androne e vano scala comuni. Fa parte di più ampio fabbricato composto da locali al piano terra, un appartamento ultimato e rifinito al piano primo in proprietà ad altra ditta. L'appartamento versa in totale stato di abbandono; presenta alcuni vani completi di intonaco a tre strati alle pareti (compreso l'ultimo strato di tonachino) e pavimentati parte in ceramica e parte in cemento e scaglie di marmo colorate, ed altri vani allo stato grezzo. Il solaio si presenta in massima parte irrimediabilmente danneggiato a causa delle

infiltrazioni di acqua piovana provenienti dai superiori lastrici solari lasciati in abbandono e privi delle necessarie manutenzioni; in più parti, si assiste alla vista del ferro dei travetti ormai totalmente arrugginito, privo dello strato di cemento copriferro. I forati in pomice, in parte sfondellati con vistose macchie di umidità di varia colorazione. Privo di qualsiasi impianto funzionante, è privo altresì di infissi interni; esternamente sono stati collocati solo gli infissi lato cortile anche questi in massima parte danneggiati che permettono l'ingresso di volatili mentre, per le aperture prospicienti via Michele Amari, è stata collocata una rete antivolatili. I superiori lastrici solari ormai occupati in massima parte da vegetazione spontanea, necessitano di urgenti interventi di manutenzione al fine di interrompere le infiltrazioni di acqua piovana al sottostante piano secondo.

Bene B) piena proprietà di laboratorio artigianale a Trapani, via Michele Amari n°66, piano T, identificato al catasto Fabbricati al Fg. 9, Part. 798, Sub. 5, Cat. C3, mq.14,50. Trattasi di un vano (piccolo garage / posto macchina coperto, ricavato dall'originario unico garage rappresentato nel progetto del 1960), avente destinazione catastale di attività artigianale (categoria C/3), posto al piano terra ed avente accesso tramite un cancello in metallo dalla via Michele Amari n°66, che immette all'interno di un cortile comune. La struttura dell'intero fabbricato cui il locale pertiene, è stata realizzata in parte in c.a. e in parte in muratura continua di conci di tufo con solai piani del tipo misto. Si accede tramite saracinesca il lamierino zincato.

Valore di stima del bene, in arrotondamento, già ridotto del 15% ex art.568, co.3, cpc: € **16.031,25=**. Rilancio minimo € **2.000,00=**. L'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari al 75% del prezzo base d'asta.

LOTTO 2): piena proprietà di laboratorio artigianale a Trapani, via Michele Amari n°60, piano T, identificato al catasto Fabbricati al Fg. 9, Part. 798, Sub. 1, Cat. C3, mq.73,00=. Trattasi di un vano avente destinazione catastale di attività artigianale, avente accesso dalla via Michele Amari n°60, ubicato nel popolare quartiere Sant'Alberto, allo stato grezzo, privo di pavimenti ed intonaci, fa parte di più ampio fabbricato a più elevazioni fuori terra. La struttura portante dell'intero fabbricato è stata realizzata in parte in c.a. e in parte in muratura continua di conci di tufo con solai piani del tipo misto. All'interno del locale, è stato realizzato un soppalco in ferro e legno. Valore di stima del bene, in arrotondamento, già ridotto del 15% ex art.568, co.3, cpc: € **9.281,25=**. Rilancio minimo € **1.000,00=**. L'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari al 75% del prezzo base d'asta.

LOTTO 3: piena proprietà di magazzino a Trapani (TP) - via Michele Amari n°62, piano T, identificato al catasto Fabbricati al Fg. 9, Part. 798, Sub. 2, Cat. C2, mq.64,00=. Trattasi di un magazzino al piano terra il cui accesso avviene dal civico n°62 della via Michele Amari per il tramite di una saracinesca in lamierino zincato, facente parte di più ampio fabbricato a più elevazioni fuori terra. Ultimato e rifinito, presenta intonaco alle pareti a tre strati completo dello strato di tonachino e pavimenti realizzati con mattoni di cemento e scaglie di marmo colorate. La struttura dell'intero fabbricato cui il magazzino pertiene, è stata realizzata in parte in c.a. e in parte in muratura continua di conci di tufo con solai piani del tipo misto in latero cemento. Risulta privo di impianti. Valore di stima del bene, in arrotondamento, già ridotto del 15% ex art.568, co.3, cpc: € **8.156,25=**. Rilancio minimo € **1.000,00=**. L'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari al 75% del prezzo base d'asta.

CORRISPONDENZA CATASTALE DI TUTTI I LOTTI:

sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA PER TUTTI I LOTTI:

il lotto sul quale insiste l'intero fabbricato, nel Piano Regolatore Generale ricade in zona B1 - Zona del tessuto urbano esistente e di completamento, con indice di fabbricabilità pari a mc.5,00/mq. (per lotti avente superficie maggiore a mq.200,00). Da calcolo effettuato, oggi la realizzazione dell'appartamento al piano terzo (come da progetto approvato nel 1960) non risulta più possibile in quanto, l'attuale volumetria supera quella massima realizzabile.

REGOLARITA' EDILIZIA:

Lotto 1), Bene A): la costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile. L'intero fabbricato cui l'appartamento ed i relativi lastrici solari fanno parte, è stato edificato in forza del progetto approvato dalla C.E.C. del Comune di Trapani in data 30/05/1960 e licenza di costruzione del 03/06/1960, progetto che prevedeva la costruzione di n.3 locali magazzino ed un garage oltre androne e vano scala al piano terra e la realizzazione dei piani primo, secondo e terzo con un appartamento per piano. Da sopralluogo effettuato nell'appartamento al piano secondo si riscontrano alcune modifiche alla distribuzione interna mentre, l'appartamento al piano terzo, non risulta realizzato. Per la regolarizzazione urbanistica, necessita la presentazione di una SCIA al Comune di Trapani per rappresentare l'esatto stato dei luoghi.

Lotto 1), Bene B): la costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'intero fabbricato, è stato edificato in forza del progetto approvato dalla C.E.C. del Comune di Trapani in data 30/05/1960 e licenza di costruzione del 03/06/1960;

progetto che prevedeva la costruzione di n.3 locali magazzino ed un garage oltre androne e vano scala al piano terra e la realizzazione dei piani primo, secondo e terzo con un appartamento per piano. Successivamente, è stato presentato ed espresso parere favorevole dall'Ufficio tecnico del Comune di Trapani in data 24/09/2004, per la fusione con cambio della destinazione d'uso e realizzazione di w.c. ed anti w.c. (da garage e magazzino ad attività commerciale), e ritirata la relativa autorizzazione Comunale in data 05/10/2004. Per le modifiche alla muratura portante, l'Ufficio del Genio Civile di Trapani ha rilasciato autorizzazione n°71717 del 12/03/2004. E' stato altresì presentato regolare inizio dei lavori in data 04/05/2005. Il locale di che trattasi, nel progetto originario e licenza di costruzione rilasciata in data 03/06/1960, era un unico garage di più ampie dimensioni. Nel successivo progetto del 2004 invece viene rappresentato nello stato e dimensioni attuali senza destinazione urbanistica ma, presumibilmente garage. Non risulta nessun altro progetto con eventuale cambio di destinazione.

LOTTO 2): la costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'intero fabbricato cui il locale artigianale pertiene, è stato edificato in forza del progetto approvato dalla C.E.C. del Comune di Trapani in data 30/05/1960 e licenza di costruzione del 03/06/1960, progetto che prevedeva la costruzione di n.3 locali magazzino ed un garage oltre androne e vano scala al piano terra e la realizzazione dei piani primo, secondo e terzo con un appartamento per piano. Successivamente, è stato presentato ed espresso parere favorevole dall'Ufficio tecnico del Comune di Trapani in data 24/09/2004, per la fusione con cambio della destinazione d'uso e realizzazione di w.c. ed anti w.c. (da magazzini e garage ad attività commerciale), e ritirata la relativa autorizzazione Comunale

in data 05/10/2004. Per le modifiche alla muratura portante, l'Ufficio del Genio Civile di Trapani ha rilasciato autorizzazione n°71717 del 12/03/2004. E' stato altresì presentato regolare inizio dei lavori in data 04/05/2005. Dal sopralluogo effettuato si riscontrano lavori parzialmente eseguiti che di fatto non hanno variato la destinazione (progetto originario magazzini fronte strada e garage retro), non sono state effettuate le aperture della muratura e, in difformità dell'autorizzazione menzionata, è stato realizzato un soppalco in ferro e legno. Non esiste progetto per l'attuale destinazione catastale di attività Artigianale, categoria C/3. **LOTTO 3):** la costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'intero fabbricato, di cui il magazzino fa parte, è stato edificato in forza del progetto approvato dalla C.E.C. del Comune di Trapani in data 30/05/1960 e licenza di costruzione del 03/06/1960, progetto che prevedeva la costruzione di n.3 locali magazzino ed un garage oltre androne e vano scala al piano terra e la realizzazione dei piani primo, secondo e terzo con un appartamento per piano. Successivamente, è stato presentato ed espresso parere favorevole dall'Ufficio tecnico del Comune di Trapani in data 24/09/2004, per la fusione con cambio della destinazione d'uso e realizzazione di w.c. ed anti w.c. (da garage e magazzino ad attività commerciale), e ritirata la relativa autorizzazione Comunale in data 05/10/2004. Per le modifiche alla muratura portante, l'Ufficio del Genio Civile di Trapani ha rilasciato autorizzazione n°71717 del 12/03/2004. E' stato altresì presentato regolare inizio dei lavori in data 04/05/2005. Dal sopralluogo effettuato si rileva che non sono stati eseguiti i lavori rappresentati nel progetto approvato nel 2004 e che il magazzino non ha subito modifiche rispetto all'originario progetto e licenza di costruzione rilasciata in data 03/06/1960. Necessita la presentazione di una SCIA al fine

di rappresentare l'esatto stato dei luoghi. L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, co. 5, TU di cui al decreto del Presidente della Repubblica 06.6.2001 n.380, e di cui all'art. 40, co.6, Legge 28.02.1985 n.47.

SI RAPPRESENTA CHE SONO NECESSARI ALCUNI LAVORI DI MESSA IN SICUREZZA RELATIVI ALLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO DOVE INSTANO GLI IMMOBILI STAGGITI, ED IL COSTO AMMONTA COMPLESSIVAMENTE AD € 22.000,00=.
L'ACQUISTO ALL'ASTA DEI SINGOLI BENI COMPORTERA', PERTANTO, LA COMPARTICIPAZIONE ALLA SUPERIORE SPESA.

CONDIZIONI DELLE VENDITE

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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni, trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita, sarà a carico dell'aggiudicatario. 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 in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento. Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

La liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o terzi senza titolo, sarà curata dal custode giudiziario.

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

Le offerte di acquisto possono essere presentate esclusivamente in via telematica. Devono essere redatte e cifrate tramite il software ministeriale e trasmesse tramite posta elettronica certificata.

L'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale (avvocato).

L'importo della cauzione è pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Il versamento deve avvenire unicamente mediante bonifico sul c/c del gestore della vendita telematica della procedura, ovvero: c/c bancario presso Banca Sella S.p.A. Intestato a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. IT 93 B 03268 22300 052849400440.

In caso di aggiudicazione, il gestore provvederà a riversare la cauzione sul c/c della procedura, il cui IBAN é: IT 30 N 02008 16404 000107170564

(intrattenuto presso la Unicredit spa, agenzia di via Garibaldi, Trapani), sul quale dovrà poi essere versato il saldo prezzo, e a restituire gli importi versati a titolo di cauzione dai non aggiudicatari.

L'accredito delle somme per la cauzione deve avvenire entro le 23:59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Il rischio del mancato accredito resta a carico dell'offerente. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta.

Nella domanda deve essere indicato il numero di CRO del bonifico.

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

L'offerta presentata è irrevocabile (salvo l'art. 571 c.p.c.).

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.

Apertura Buste: Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità.

Partecipanti alle Operazioni: 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.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale unico delle vendite pubbliche di cui all'art.490, co. 1°, cpc e dell'art.631 bis cpc; sul sito internet Astegiudiziarie Inlinea spa. Il Gestore della vendita telematica è la Società

Aste Giudiziarie Inlinea Spa, con la piattaforma astetelematiche.it, che avrà l'onere di occuparsi della coordinazione della pubblicità fungendo da collettore, assicurandosi che la stessa avvenga correttamente anche sulle altre piattaforme, ovvero Astalegale.Net S.p.a., Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., Gruppo Edicom S.p.a.

L'elaborato peritale è disponibile sui siti di pubblicità indicati.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

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.

Le offerte telematiche di acquisto 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>.

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. 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 precedentemente selezionato; 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. In particolare, 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, 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 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 e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

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 e conservate dal portale stesso in modo segreto. Solo in caso di malfunzionamento del dominio giustizia senza comunicazione ex art. 15 dm 32/15 e comunque da documentarsi, 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@giustiziacert.it.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA

Offerta Unica: se l'unica offerta è pari o superiore all'offerta minima, è accolta. Se 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.

Pluralità di Offerte: immediatamente dopo la deliberazione, si avvia la gara telematica asincrona tra gli offerenti (art. 573 c.p.c.). La gara si svolge sull'offerta più alta. La gara avrà durata sino alle ore 17:00 del giorno successivo (che non deve ricadere di sabato o in giorni festivi).

Se vengono effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti, la gara è prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti, e così via.

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

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).

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.

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

ADEMPIMENTI POST-AGGIUDICAZIONE E TRASFERIMENTO

Dichiarazione per Persona da Nominare: se l'avvocato è aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare il nome al delegato nei tre giorni successivi alla vendita, depositando originale o copia autentica della procura speciale notarile o generale, rilasciata in data non successiva alla vendita.

Versamento Saldo Prezzo e Fondo Spese: l'importo dovuto (saldo prezzo dedotta la cauzione, unitamente **al fondo spese del 15%**) dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine massimo di 120 giorni (o diverso termine

indicato nell'offerta) mediante bonifico sul conto della procedura. 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.

L'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dalla aggiudicazione (ex art.587, co.1, cpc) in caso di mancato deposito della dichiarazione anti-riciclaggio (D.LGS.231/2007).

Finanziamento Ipotecario (Art. 585 c.p.c.): se l'aggiudicatario ricorre a finanziamento con ipoteca di primo grado, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura entro il termine fissato. In caso di revoca, le somme saranno restituite direttamente all'istituto mutuante senza aggravio per la procedura.

Trapani, addì: 01.04.2026

(Avv. Antonella Cangemi)