Avv. Enrico M. Sinatra
AVVOCATO
91100 – Trapani – Corso Italia n.78
Tel. 0923 - 535309

TRIBUNALE DI TRAPANI
PROCEDURA ESECUTIVA NUMERO 87/2024 R.G.E.

Il sottoscritto **avv. Enrico M. Sinatra**, del foro di Trapani, con studio in Trapani nel Corso Italia n. 78, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trapani, nella procedura esecutiva suindicata promossa dalla Mafrand di Marina Pacillo & C. S.a.s.,

A VV I S A

che il giorno **02 Febbraio 2027 alle ore 16:30** si procederà alla **vendita senza incanto**, **con modalità della vendita telematica asincrona**, dei seguenti immobili:

OGGETTO

LOTTO 1:
Fabbricato di civile abitazione distribuito su due elevazioni fuori terra, con annesso e pertinente terreno, ubicato a Valderice (TP) - località Fico - via Oliveti n. 23. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Valderice al Foglio 48, Part. 235, Categoria A7. Classe Energetica: G.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Il lotto oggetto della vendita è allo stato occupato dai proprietari.

Prezzo base Euro 45.000,00

Rilancio minimo Euro 2.000,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta, così come disposto dal novellato art.571 c.p.c., € 33.750,00 (pari al 75% del suindicato prezzo base d'asta).

LOTTO 2:
Piena proprietà del fabbricato posto al piano seminterrato, destinato ad uso "garage" con due vani accessori e terreno pertinenziale, ubicato a Valderice (TP) - località Fico - via Oliveti n. 43. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Valderice al Foglio 48, Part. 730, Categoria C6.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Il lotto oggetto della vendita è allo stato nella disponibilità dei proprietari.

Prezzo base Euro 21.094,00

Rilancio minimo Euro 1.000,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta, così come disposto dal novellato art.571 c.p.c., € 15.820,50 (pari al 75% del suindicato prezzo base d'asta).

LOTTO 4:
Lotto di terreno con porzione edificabile esteso mq 4480, in parte incolto ed in parte ad uliveto, ubicato a Valderice (TP) - località San Marco. Identificato al catasto Terreni del Comune di Valderice al Foglio 39, Part. 331, Qualità Seminativo arborato, al Foglio 39, Part. 342, Qualità Seminativo, al Foglio 39, Part. 553, Qualità Seminativo arborato, al Foglio 39, Part. 619, Qualità Seminativo Arborato, al Foglio 39, Part. 680, Qualità Seminativo e al Foglio 39, Part. 681, Qualità Seminativo.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Il lotto oggetto della vendita è allo stato nella disponibilità dei proprietari.

Prezzo base Euro 22.500,00

Rilancio minimo Euro 1.000,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta, così come disposto dal novellato art.571 c.p.c., € 16.875,00 (pari al 75% del suindicato prezzo base d'asta).

La vendita di quanto descritto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili in atto si trovano, a corpo e non a misura, come risulta descritto nell'elaborato peritale in atti del 26.11.2025 e della relazione integrativa del 21.01.2026, cui si rinvia, con ogni relativo diritto, ragione, accessorio, comunanza, pertinenza, servitù sia attiva che passiva, comunque inerente e risultante dai titoli di provenienza.

La vendita forzata non è soggetta alle norme sulle garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di vizi/difformità/oneri (anche occulti) non darà luogo ad alcun risarcimento/indennità/riduzione del prezzo.
Gli immobili sono venduti liberi da ipoteche/pignoramenti/sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura.
La liberazione degli immobili, se occupati dal debitore o terzi senza titolo, sarà curata dal custode giudiziario (salvo espresso esonero).
Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.
L'elaborato peritale è disponibile sui siti appresso indicati ai fini della pubblicità.

MENZIONI URBANISTICHE E CATASTALI

Dal punto di vista urbanistico e catastale si rappresenta quanto segue.

Lotto 1:
Dal punto di vista urbanistico
In riscontro alle indagini tecniche urbanistiche espletate, il fabbricato in descrizione, risalente originariamente ad epoca antecedente al 1° settembre 1967, è stato ristrutturato e ampliato successivamente, in virtù del progetto approvato dalla Commissione Edilizia di Valderice in data 03.04.1981 e relativa Concessione Edilizia rilasciata in data 01.06.1981 al n. 36; il Certificato di Abitabilità risulta rilasciato in data 20.06.1988. Successivamente ad opera di ulteriori modifiche consistenti nella realizzazione di un locale lavanderia al piano primo in ampliamento ad un vano esistente sul sito di una verandina scoperta, è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L. 724/94 presso il Comune di Valderice in data 28.02.1995 prot. 2993, pratica 214, per la quale è stato rilasciato il Permesso in Sanatoria n. 01 del 07.02.2017. Nel vano lavanderia di piano primo oggetto del Permesso in Sanatoria, il muro portante interno (di colore giallo riportato nell'elaborato planimetrico n. 5) è stato abusivamente demolito; per tale difformità urbanistica si ritiene sanare l'abuso mediante la presentazione di una pratica CILA in sanatoria, prevedendo per tutte le attività tecnico urbanistiche, un costo forfettario di € 2.500,00.
Dal punto di vista catastale
In riscontro alla visura planimetrica dell'immobile, avanzata in data 25.07.2025 presso l'Agenzia del Territorio di Trapani - Servizi Catastali Comune di Valderice, la richiesta non risulta evasa per la seguente motivazione: Planimetria non rilasciabile - planimetria non abbinata.
Per tale motivazione e per la difformità riscontrata nell'ampliamento del vano lavanderia al piano primo, si rende necessario la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizi Catastali) di Trapani, di una nuova planimetria mediante procedura Doc.Fa., per un costo stimato (oneri e competenze tecniche) di € 500,00.

Lotto 2:
Dal punto di vista urbanistico
Il fabbricato, realizzato "abusivamente" e in totale assenza di concessione e/o autorizzazione edilizia, è stato oggetto di domanda di condono edilizio ai sensi della L.724/94 presentata in data 28.02.1995 prot. n. 2993, pratica n. 215; per tale richiesta di condono, è stato rilasciato dall'Ufficio Tecnico - Urbanistico del Comune di Valderice, regolare Permesso in Sanatoria al n. 04/724 del 28.04.2011. Nella parte di area libera lato sud-ovest del lotto, è presente un manufatto edilizio rappresentato da una tettoia precaria in legno, di mq 40 circa, in cattive condizioni conservative e di manutenzione, non oggetto di alcuna pratica di regolarizzazione urbanistica, per il quale e viste le cattive condizioni conservative e di manutenzione, si consiglia il ripristino dei luoghi con la demolizione/smontaggio della predetta "tettoia", per una spesa forfettaria quantificata nella misura di € 2.000,00.
Dal punto di vista catastale
Lo stato dei luoghi, relativamente al locale garage al piano S1, è conforme alla planimetria catastale.

Lotto 4:
Dal punto di vista urbanistico
Secondo il vigente Piano Regolatore Generale ed il Regolamento Edilizio, approvato con Decreto A.R.T.A n.44/DRU del 26/01/2001 notificato all'Amministrazione Comunale in data 02/02/2001 e stesura definitiva delle prescrizioni approvata il 01/12/2003, l'appezzamento di terreno in descrizione ricade: - in parte e per mq 2652,80 (in misura catastale) in zona territoriale omogenea "E1" Parte del territorio destinate a usi agricoli con indice di edificabilità fondiaria di 0,03 mc/mq <art. 45 NTA>; - in parte e per mq 1827,20 (in misura catastale) in zona territoriale omogenea "B2" Aree Urbane di margine di completamento, con indice di edificabilità fondiaria di 2,50 mc/mq <art. 15 NTA>.
Come si evince dalla relazione integrativa del 21.01.2026, presente in atti, nella variante con rielaborazione e adeguamento del Piano Regolatore Generale del Comune di Valderice, adottata con Delibera del Commissario ad Acta N° 1/2024 DEL 08/10/2024 - il lotto di terreno distinto in catasto terreni di Valderice al foglio di mappa n 39, particelle: 331, 342, 553, 619, 680 e 681, ricade per intero nell'ambito della nuova zonizzazione nella zona F2 – definita "AC" con destinazione Attrezzature Collettive <art. 62 NTA>.
Non si conoscono i tempi di adozione definitiva; in ogni caso, se venisse confermata la mutazione della destinazione del lotto in descrizione, il valore si ridurrebbe di oltre il 50%.

****

Si avverte, comunque, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 numero 47 entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, in estratto sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it, www.bakeka.it e immobiliare.it e sul sito del Tribunale di Trapani.

Dette forme di pubblicità verranno eseguite nei termini di legge e di cui all'ordinanza di vendita del 18.03.2026.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale http://portalevenditepubbliche.giustizia.it.

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 (numero CRO del bonifico) 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 ricuperare 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, 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
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, pari al 10% del prezzo offerto, si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita telematica della procedura intestato a Astalegale.net S.p.A., identificato con il seguente codice Iban IT75A0326822300052136399670.
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.
La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

MODALITA' DI VENDITA E DI PARTECIPAZIONE

Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società Astalegale.net S.p.A. con il portale www.spazioaste.it.
Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Enrico Maria Sinatra.
Lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità telematica asincrona.
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 indicato nell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato; in caso di aggiudicazione, il gestore provvederà a riversare la

cauzione sul c/c della procedura (che verrà aperto a cura del professionista delegato) e a restituire gli importi versati a titolo di cauzione dai non aggiudicatari.

L'accredito delle somme per la cauzione deve avvenire entro le ore 23:59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Il rischio del mancato accredito resta a carico dell'offerente. Nella domanda deve essere indicato il numero di CRO del bonifico.

Le offerte che prevedano il pagamento del saldo 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.).

Se vi sarà un unico offerente si potrà procedere all'aggiudicazione anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

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.

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 esecutati.

In caso di 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.

In caso di 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 sulla base dell'offerta più alta.
La gara avrà durata sino alle ore 17:00 del giorno successivo (facendo attenzione che non ricada di sabato o in giorni festivi).
Se vengono effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti, la gara è prorogata automaticamente di ulteriore 10 minuti, e così via.
Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato l'offerta più alta. In difetto di offerte in aumento, al miglior 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. 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 presso il suo studio le eventuali osservazioni, il professionista fisserà un ulteriore termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio.
La cauzione sarà restituita all'offerente che non risulterà aggiudicatario dal gestore telematico, mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata versata.

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.

Se il creditore è assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare il nome del terzo al delegato nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, depositando la sua dichiarazione di voler profittare (con sottoscrizione autenticata) e i documenti comprovanti i poteri/autorizzazioni. Gli obblighi restano in capo al creditore.

MODALITA' DI PAGAMENTO DEL PREZZO

Nell'ipotesi di vendita, l'aggiudicatario, a pena di decadenza, dovrà versare il saldo prezzo (pari alla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo versato a titolo di

cauzione) contestualmente ad un fondo spese pari al 15% (del 10% se prima casa e comunque con un minimo di € 3.000,00) del prezzo di aggiudicazione entro il termine massimo di centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva (o nel diverso termine indicato nell'offerta) mediante bonifico sul conto corrente della procedura ed identificato con il seguente codice IBAN: IT69G0303216400010001227355. 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.

Il saldo prezzo dovrà, comunque, essere effettuato al professionista delegato, con versamento sul conto della procedura, anche nel caso di applicazione dell'art.41 T.U.B...

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.

Nel 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, deve fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, pena la decadenza dall'aggiudicazione (Art. 587, co. 1 c.p.c.).

La cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile staggito sarà effettuata dal professionista delegato con spese a carico della procedura. Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso lo studio dell'avvocato delegato, negli orari di ufficio, sul portale delle vendite pubbliche, sui portali offerti dal gestore Astalegale.net S.p.A. e sul sito del Tribunale di Trapani, ove è pubblicata la perizia.

Recapiti del professionista delegato/custode giudiziario: tel. 0923-535309 – cell. 328/6844528; email enricomaria.sinatra@gmail.com.

Trapani, 05.11.2026

Avv. Enrico M. Sinatra



Firmato digitalmente da:
SINATRA ENRICO MARIA
Firmato il 05/11/2026 15:41
Seriale Certificato: 4821464
Valido dal 02/09/2025 al 02/09/2028
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA