

TRIBUNALE DI TRAPANI
PROCEDURA ESECUTIVA NUMERO 81/2024 R.G.E.

Il sottoscritto **avv. Maurizio 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 dal Credito Emiliano S.p.A.,

A V V I S A

che il giorno **11 Novembre 2025 alle ore 16:30** presso il proprio studio legale si procederà alla **vendita senza incanto**, con modalità della **vendita telematica sincrona mista**, dei seguenti immobili:

OGGETTO

LOTTO UNICO:

- Piena proprietà di un bene immobile adibito a negozio sito in Alcamo, Corso Generale Medici n. 92, piano terra, di mq. 148,00. Trattasi di un bene immobile parzialmente abusivo. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Alcamo al Foglio 41, p.lla 666, sub. 8, categoria C/1, mq. 101, Rendita € 2.524,65. Classe Energetica: G
- Piena proprietà di una porzione di immobile sito in Alcamo, Corso Generale Medici n. 92, piano terra. Trattasi di un piccolo corridoio di mq. 8,58 che presenta un abuso edilizio consistente nell'apertura di una porta che permette l'accesso al bene immobile sopra descritto. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Alcamo al Foglio 41, p.lla 665, sub. 8, categoria C/2, mq. 8, Rendita € 21,90.

Prezzo base Euro 261.404,63.

Rilancio minimo Euro 1.000,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta, così come disposto dal novellato art.571 c.p.c., € 196.053,47 (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 e così come risulta descritto nell'elaborato peritale in atti, cui si rinvia, con ogni relativo diritto, ragione, accessorio, comunanza, pertinenza, servitù sia attiva che passiva, comunque inerente e risultante dai legali titoli di provenienza.

MENZIONI URBANISTICHE E CATASTALI

Dal punto di vista urbanistico si rappresenta quanto segue.

Quanto al bene immobile identificato al catasto Fabbricati del Comune di Alcamo al Foglio 41, p.lla 666, sub. 8, categoria C/1, la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'intero edificio, di cui fa parte il detto bene immobile pignorato, nel suo complesso è stato edificato in forza di due Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Alcamo rispettivamente n. 44 e n. 45 del 05/03/2008.

Come risulta in perizia, vi è una parte abusiva del bene immobile in questione. Più specificatamente, nel progetto autorizzato vi è una parte adibita a cortile interno che, invece, è stata chiusa con struttura fissa in legno con annesso soppalco, ricavando, di fatto in modo abusivo, un ulteriore volume chiuso che si va a sommare alla parte in regola dell'immobile. In aggiunta, vi è la presenza di un secondo abuso edilizio: è stata aperta una porta che conduce al secondo bene immobile pignorato. La superficie di progetto autorizzata dalla Concessione Edilizia è pari a 101 mq.; la restante parte di 51 mq. risulta essere abusiva. I costi relativi al ripristino dell'immobile allo stato di progetto sono stati calcolati ed inseriti a scomputo nel valore finale di stima immobiliare del bene.

Non esistono: la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico; la dichiarazione di conformità dell'impianto termico; la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Quanto al bene immobile identificato al catasto Fabbricati del Comune di Alcamo al Foglio 41, p.lla 665, sub. 8, categoria C/2, dal punto di vista urbanistico la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'intero edificio, di cui fa parte il detto bene immobile pignorato, nel suo complesso è stato edificato in forza di due Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Alcamo rispettivamente n. 44 e n. 45 del 05/03/2008.

Come risulta in perizia, vi è un abuso edilizio consistente nell'apertura di una porta che conduce al bene immobile pignorato prima descritto identificato al catasto Fabbricati del Comune di Alcamo al Foglio 41, p.lla 666, sub. 8, categoria C/1.

Non esistono: la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico; la dichiarazione di conformità dell'impianto termico; la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, in estratto sul quotidiano Giornale di Sicilia, sui siti internet Astegudiziarie.it e Immobiliare.it.

Dette forme di pubblicità verranno eseguite nei termini di legge e di cui all'ordinanza di vendita del 31/03/2025.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Tutte le operazioni che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, saranno effettuate dal professionista delegato, presso il suo studio sito in Trapani nel Corso Italia n. 78.

La vendita si terrà in modalità sincrona mista presso lo studio del professionista delegato sito in Trapani nel Corso Italia n. 78.

Le offerte di acquisto telematiche e/o analogiche devono essere rispettivamente inviate e/o depositate dal presentatore dell'offerta, entro le ore 13.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta.

A) Offerta con modalità 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 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 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 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 intestato alla procedura ed identificato con il seguente codice IBAN: IT64J0326816400052499263280.

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 deliberazione 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) Offerta con modalità 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 e se coniugato il regime patrimoniale ex legge 151/75, 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 sui 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. esecutiva N. 81/2024 Trib. Trapani", per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione.

Su detta busta, che non deve presentare alcun segno e/o scritta di riconoscimento, il professionista delegato provvederà a far firmare i lembi di chiusura al depositante e ad indicare: **1)** il nome di chi provvede al deposito, previa identificazione; **2)** la data della vendita; **3)** il nome del professionista delegato

MODALITA' DI VENDITA E DI PARTECIPAZIONE

Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. con il portale www.astetelematiche.it.

Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Maurizio Sinatra.

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista.

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 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, 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 saranno aperte al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione nel caso di offerta telematica entro i termini sopra indicati;

- procederà 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, 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 e il gestore della vendita telematica procederà 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 invierà 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 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 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 telematica 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 terrà 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 avanti il Delegato è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notatile 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 svolge 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 (diciasi 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 procederà 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.

Ove l'offerente abbia omesso di partecipare alla vendita personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo, la cennata cauzione verrà restituita solo nella misura dei 9/10 dell'intero e la restante parte verrà trattenuta.

MODALITA' DI PAGAMENTO DEL PREZZO

Nell'ipotesi di vendita, l'aggiudicatario, a pena di decadenza, dovrà versare, nel termine perentorio - dunque non prorogabile – di centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, il saldo prezzo (pari alla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo versato a titolo di cauzione), con le seguenti modalità alternative:

1) con assegno circolare intestato a "Proc. esecutiva N. 81/2024 Trib. Trapani";

2) con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura ed identificato con il seguente codice IBAN: IT64J0326816400052499263280; in tal caso, si precisa che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data

dell'ordine di bonifico.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 Luglio 1905 n.646 ovvero del DPR 21 Gennaio 1976, n.7 ovvero dell'art.38 del D. Lgs. 10 Settembre 1993 n.385, il versamento del prezzo dovrà avvenire in ogni caso presso il professionista delegato con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti del 70% del prezzo di aggiudicazione e comunque in misura non superiore alla parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme).

L'aggiudicatario dovrà versare, inoltre, sempre negli stessi termini e con le medesime modalità di cui al saldo del prezzo, a pena di decadenza, le somme necessarie per il pagamento di quanto dovuto per gli oneri ed adempimenti conseguenti all'emissione del decreto di trasferimento, nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio.

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

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, e su portale delle vendite pubbliche, sui portali offerti dal gestore Astalegale.net S.p.A. e sul sito internet Immobiliare.it, ove è pubblicata la perizia.

Recapiti del professionista delegato/custode giudiziario: tel. 0923-535309 - email mauriziosinatra63@gmail.com.

Trapani, 18.7.2025

Avv. Maurizio Sinatra