

Vendita senza incanto
con modalità telematica sincrona mista

Primo esperimento

L'Avv. Giuseppe Guarna, con studio in Alcamo nel Viale Europa n° 159, delegato dal Giudice dell'Esecuzione a norma dell'articolo 591 bis c.p.c., con sua ordinanza del 09.06.2025,

AVVISA

Che il giorno **20 Dicembre 2025 alle ore 11,00** e seguenti, presso i locali del proprio studio di avvocato, si procederà alla **vendita in modalità telematica sincrona mista senza incanto** dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento per civile abitazione ubicato a Trapani (TP) nella via dell'Assunta n. 85, con ogni accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, nullo escluso, ampliato negli anni sessanta, è ubicato al piano terra di un maggiore fabbricato costituito da tre elevazioni fuori terra, ha l'accesso dall'androne comune ed è formata dai seguenti ambienti: ingresso, disimpegno, n. 3 camere, soggiorno-pranzo con annessa cucina, bagno e due chiostrine pertinenziali di uso esclusivo. Solamente una delle camere ha affaccio diretto sulla strada mentre gli altri vani sono arieggiati e illuminati dalle chiostrine interne di pertinenza e da una terza chiostrina comune. L'accesso al vano cucina che si trova sul lato nord avviene, oltre che dal disimpegno, dalla chiostrina di uso comune.

Distinto al N.C.E.U del Comune di Trapani (TP) al foglio mappa 3, p.lla 458 sub. 3, z.c. 2, cat. A/4, classe 5, vani 5, superficie catastale 120 mq, totale escluse aree scoperte 116 mq, rendita € 253,06, via dell'Assunta n. 85, piano terra.

Con riferimento al Piano Regolatore Generale, l'immobile ricade all'interno della zona omogenea B1 tessuto urbano esistente e di completamento (art. 106 delle Norme Tecniche di Attuazione).

L'immobile nella sua interezza confina, come da ctu, : a nord con altre unità immobiliari di altra ditta, a est con unità immobiliari di altra ditta, a sud con via dell'Assunta, a ovest con altra unità immobiliare confinante di altra ditta e parzialmente con l'androne comune, vano scala e chiostrina condominiale .

L'immobile ad oggi risulta occupato dal debitore esecutato.

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta è fissato, conformemente alla perizia di stima del C.T.U.e a quanto disposto dall'art. 591 c.p.c. e dal G.E., in **Euro 70.150,00** (settantamila centocinquanta/00).

Le offerte in aumento, in sede di gara, non dovranno essere inferiori ad Euro 1.000,00 (mille/00).

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, e cioè euro 52.613,00 (cinquantaduemila seicento tredici/00) o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

URBANISTICA E NOTIZIE EX ART. 46 D.P.R. 380/01

Nel vigente PRG del comune di Trapani, l'immobile in oggetto ricade in zona territoriale omogenea "B.1 - Zona del tessuto urbano esistente e di completamento".

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

L'unità in oggetto è stata realizzata giusta Progetto approvato dalla C.E.C. nella seduta del 18/12/1959 e relativa Licenza di costruzione per l'esecuzione dei lavori di ampliamento del piano terra e sopraelevazione di piano primo rilasciata in data 21/12/1959 n. 8 e Concessione Edilizia in Sanatoria per la realizzazione di un vano a piano primo in ampliamento, di un appartamento al piano secondo e n. 2 vani accessori al piano terrazzo, n. 82/2012 del 15/10/2012.

L'immobile allo stato attuale, non si può considerare conforme al suddetto progetto approvato, in quanto è stata riscontrata una non perfetta corrispondenza della posizione di taluni maschi murari giacché gli stessi appaiono traslati oltre a lievi modi/iche dimensionali della maggior parte dei vani, una generalizzata non

corrispondenza dei vani porta che si trovano in posizione diversa da quella di progetto, inoltre è presente un vano porta su muratura portante che da accesso al soggiorno-pranzo dal disimpegno non indicato in progetto, per effetto di tale collegamento l'appartamento costituisce una unica unità abitativa in luogo delle due previste e non è presente il bagno della prevista unità nord, sempre nel vano pranzo-cucina non è presente la maggior parte del tramezzo che avrebbe dovuto dividere tali vani, nella zona di ingresso non è stato realizzato il vano spogliatoio ed il disimpegno con conseguente ampliamento dell'ingresso. La scala condominiale si configura con andamento speculare rispetto a quanto previsto in progetto. In/ine anche le chiostrine interne sono leggermente riconfigurate. Per quanto concerne la diversa distribuzione interna di alcuni ambienti, questi possono essere regolarizzati presentando la pratica edilizia C.I.L.A agli Uffici competenti, con il pagamento della sanzione pecuniaria di € 1.500,00 per mancata comunicazione di opere effettuate oltre alla redazione del Certificato di Idoneità Sismica.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI ED INFORMAZIONI

Tutte le operazioni che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice o dal cancelliere o dal giudice, sono effettuate dal professionista delegato presso il suo studio.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso lo studio del professionista delegato negli orari pomeridiani di studio al n°3388927460 e 0924-28010.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà affisso all'Albo del Tribunale di Trapani per tre giorni consecutivi, pubblicato per estratto sul giornale a diffusione regionale "Giornale di Sicilia", ed inserito sul sito Internet www.astetelematiche.it nonché sul **Portale delle vendite Pubbliche**.

CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con riferimento integrale alla consulenza tecnica depositata, anche in relazione alla Legge n°47/85 e successive integrazioni o modifiche.

Le offerte di acquisto telematiche e/o analogiche dovranno essere inviate e/o depositate dal presentatore entro le ore 13,00 del giorno precedente la data di vendita con modalità sincrona mista.

Offerte con modalità telematica

Le offerte telematiche saranno effettuate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

L'accesso al portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

Le cauzioni relative a offerte telematiche dovranno essere versate a mezzo bonifico sul conto corrente intestato al "Tribunale di Trapani Procedura n°101/2024 RGE" presso il CREDEM di Alcamo il cui IBAN è: IT14J0303281780010001163471

Offerte con modalità analogica

Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista delegato sito in Alcamo nel Viale Europa n°159.

Sulla busta, che non deve presentare alcun segno e/o scritto di riconoscimento, il professionista delegato provvederà a far firmare i lembi di chiusura al depositante ed a indicare: 1) nome di chi provvede al deposito, previa identificazione; 2) la data della vendita.

L'offerta dovrà contenere: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto presentatore cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

i dati identificativi del bene per il quale è proposta l'offerta;

l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato, a pena di esclusione;

il termine del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva;

l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima .

All'offerta dovrà essere allegato la fotocopia del documento di identità dell'offerente se persona fisica e, se persona giuridica, la visura camerale dalla quale si evincono i poteri del legale rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri nonché, in ogni caso, un assegno circolare non trasferibile, intestato a “ **Procedura esecutiva n° 101/2024 RGE Tribunale di Trapani**” per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

L'offerta presentata è irrevocabile. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. La persona indicata nell'offerta come intestataria del bene è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo e la differenza sarà addebitata all'offerente non presentatosi.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita entro il termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione, nel termine di 120 gg. dall'aggiudicazione. Nello stesso termine dovrà essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e spese, nella misura che sarà indicata dopo l'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione.

L'offerta non conforme per importo, del prezzo o altro, alle condizioni sopra riportate resterà efficace anche sino alla successiva vendita e potrà essere utilizzata dal giudice per determinare il contenuto della nuova ordinanza di vendita, con obbligo di partecipazione dell'offerente.

In caso di gara tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un minuto.

La cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili sarà effettuata a cura e spese della procedura.

AGGIUDICAZIONE

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese necessarie per la vendita, per l'eventuale dichiarazione ex art. 583 c.p.c., per relativa imposta di bollo, diritti e bolli copia decreto di trasferimento, per la nota di trascrizione e per la voltura catastale. Sono, altresì, a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, compreso il compenso spettante al Professionista per le operazioni successive alla vendita. Sono a carico della procedura le spese relative alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di pertinenza della Conservatoria, mentre restano a carico dell'aggiudicatario i compensi relativi a tale attività.

ASSEGNAZIONE

I creditori possono presentare istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e ss. C.p.c.

Alcamo/Trapani, 06/10/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Giuseppe Guarna