

AVV. PASQUALE LIGA

c/so Italia n° 77
91100 Trapani

C. F. LGIPQL57D09G273E

P. I. 01482550819

☎ 0923/549495

☎ 0923/549495

✉ e-mail : pasquale_liga@libero.it P.E.C. : pasqualeliga@avvocatiforotrapani.it

TRIBUNALE CIVILE DI TRAPANI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 110/2022 R.G.E.

AVVISO VENDITA SENZA INCANTO

TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto avv. Pasquale Liga del Foro di Trapani, con studio in Trapani nel c/so Italia n. 77, delegato (ex art. 591 bis c.p.c.) dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Trapani nella procedura esecutiva immobiliare su-indicata promossa dai sigg. Castrogiovanni Giuseppe e Vincenzo

AVVISA

che il giorno **21.04.2026, ore 17.00**, presso il proprio studio legale, si procederà alla vendita telematica senza incanto in modalità asincrona, con gara nel caso di più offerenti, degli immobili appresso descritti :

Lotto Unico

Appartamento per civile abitazione ubicato in Alcamo (TP), via Madonna della Catena n.48, al piano primo di un maggiore fabbricato a tre elevazioni fuori terra, composto da vani tre virgola cinque (3,5) catastali

Nel N.C.E.U. del Comune di Alcamo al foglio 127 particella 839 subalterno 5, cat. A/4, vani 3,5, superficie catastale mq 97, superficie catastale escluse aree scoperte mq 96, rendita catastale € 155,45.

Nello stato di fatto l' appartamento è composto da: ingresso con armadio a muro, cucina abitabile, lavanderia, ripostiglio, salone, una camera da letto, un bagno e un balcone che si affaccia su Via Madonna della Catena.

Prezzo Base € 57.000,00

Rilancio Minimo € 2.000,00

Offerta minima € 42.750,00 (75% PBA – novellato art. 571 c.p.c.)

Si appartiene all' esecutata per successione a Castrogiovanni Girolamo, trascritta in data 10.06.2004 al n. 13398 di r.p.

MENZIONI URBANISTICHE

Non esiste esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Le difformità (diversa distribuzione degli spazi e diversa tramezzatura) rilevate ed accertate possono essere regolarizzate, trasmettendo ai competenti uffici del Comune di Alcamo, una C.I.L.A. tardiva (cosiddetta "C.I.L.A. in sanatoria") ai sensi dell'art. 6, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana. Inoltre, non risulta né richiesto né rilasciato dal Comune di Alcamo il Certificato di Abitabilità. Poiché i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica e al rilascio dell'abitabilità, al momento NON sono esattamente quantificabili, si intendono inclusi nell'abbattimento forfetario (calcolato in percentuale) praticato dall'Esperto Stimatore alla stima complessiva del Lotto.

MODALITA' VENDITA

Gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. **0586.20141** assistenza@astetelematiche.it, portale www.astetelematiche.it

Referente della Procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato avv. Pasquale Liga

Ai fini della presente vendita si fa rinvio al D.L. n. 83/15 convertito in legge. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 26.02.2015 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

PRESENTAZIONE OFFERTE

Tutte le operazioni che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice - dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Professionista Delegato c/o il suo studio.

Giusta il disposto dell'art. 571 c.p.c., chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita, personalmente e/o a mezzo di mandatario munito di procura speciale e/o di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 c.p.c.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, esclusivamente in via telematica, entro le 23:59 del giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame.

L'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (persona fisica e/o legale rappresentante della società) o dal suo procuratore legale (avvocato) ex artt. 571 e 579 c.p.c.

Offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili.

Le offerte di acquisto, redatte e cifrate tramite software ministeriale, saranno fatte pervenire dai presentatori mediante PEC all'indirizzo del Ministero

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile nel portale ministeriale

<http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale ministeriale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel “Manuale utente”. L'accesso al Portale ministeriale delle vendite pubbliche, inoltre, può avvenire 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 suoi dati personali.

Prestato il consenso al trattamento dei propri dati personali, l'utente può 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 (comma IV o comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015) utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema.

Il presentatore dell' offerta può quindi proseguire con l' inserimento della 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 genera 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, indi 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 $\frac{1}{4}$ 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 e/o cancellare l' offerta d' asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate 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 con mail alla cancelleria esecuzioni.immobiliari.tribunale.trapani@giustiziacert.it

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato decreto, a pena di inammissibilità, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica

a)

Se persona fisica

- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l' immobile (non sarà possibile intestare l' immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l' offerta). Se l' offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l' offerente è minorenne, l' offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. In caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l' art. 583 c.p.c. L' eventuale dichiarazione che l' immobile sarà acquistato come prima casa e di volersi avvalere, pertanto, dell' agevolazione fiscale ex art. 69 -

comma 3 - L. 342/2000, consistente nell' applicazione dell' imposta ipotecaria e catastale in misura fissa

Se persona giuridica e/o società di persone

- cognome e nome del legale rappresentante, fonte del suo potere di partecipazione, partita IVA e sede legale

b)

Quando l' offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura sarà redatta nelle forme dell' atto pubblico e/o della scrittura privata autenticata e potrà essere allegata anche in copia per immagine. L' offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata

c)

I dati identificativi del bene per il quale l' offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva immobiliare

d)

L' indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia, inferiore di oltre un quarto al PBA indicato nel presente avviso di vendita; l' importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell' attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

e)

L' espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima

IRREVOCABILITA' DELL' OFFERTA

L' offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile salvo quanto previsto dall' art. 571 c.p.c.,. Si potrà procedere all' aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Importo della cauzione : pari almeno al 10% del prezzo offerto

Modalità di versamento : il versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul c/c del gestore Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. (iban **IT75A0326822300052136399670**); in caso di aggiudicazione, il gestore provvederà a riversare la cauzione sul c/c intestato alla procedura (iban **IT34E0200816404000107276738**) e a restituire gli importi versati a titolo di cauzione dai non aggiudicatari.

Termine Accredito: 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. Nella domanda deve essere indicato il numero di CRO del bonifico così per come innanzi specificato

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato sarà 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 indicato nel presente avviso l' offerta sarà considerata nulla o comunque inefficace. La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l' offerta

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All' offerta andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:

- distinta bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell' offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l' offerta decrittata), copia del documento di identità dell' offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l' offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell' altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l' offerta è formulata da più persone) all' offerente titolare della casella di posta elettronica certificata utilizzata per la partecipazione alla vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell' atto pubblico o della scrittura privata autenticata
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell' ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato
- visura camerale della società offerente attestante i poteri del legale rappresentante, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato
- * fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se l' offerente è soggetto di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE)
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, il giorno ed all' ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell' inizio delle operazioni mediante messaggio all' indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell' offerta, con estratto dell' invito inviato loro via SMS; qualora per l' acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull' offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 17.00 del giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell' importo minimo stabilito dall' avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10

minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all' esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l' offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà l' aggiudicazione a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d' asta stabilito nell' avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all' offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata

TERMINI PER IL SALDO PREZZO DICHIARAZIONE ART. 585 CPC

In caso di aggiudicazione, gli importi dovuti sono : *il saldo prezzo dedotta la cauzione oltre ad un fondo spese del 15% sul prezzo di aggiudicazione (min. € 3.000,00)* e dovranno essere versati dall' aggiudicatario mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva. 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 termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell' offerta dall' aggiudicatario e, in ogni caso, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall' aggiudicazione saranno ritenute inefficaci

Entro il medesimo termine, l' aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall' articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (dichiarazione antiriciclaggio)

Se l' aggiudicatario ricorre a finanziamento con ipoteca di primo grado (art. 585 c.p.c.), 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.

In caso di istanza ex art. 41 T.U.B., il delegato, previo deposito da parte del creditore fondiario di aggiornata nota di precisazione del credito per capitale interessi e spese, è autorizzato a richiedere l' emissione di un ordine di pagamento a favore del creditore fondiario fino al 70% della quota ipotecaria precisata (purchè ci sia capienza), salvo conguaglio in sede di riparto finale. Il pagamento del saldo prezzo deve essere comunque effettuato al professionista delegato, con versamento sul conto della procedura.

Si precisa che se nel termine stabilito non è depositato il saldo prezzo o non è resa la dichiarazione ex art. 585 c.p.c. verrà dichiarata la decadenza

dell'aggiudicatario con perdita della cauzione a titolo di multa e applicazione della disposizione di cui all'art. 177 disp. att. c.p.c.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando al Delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE

Sull'istanza di cui agli artt. 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.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI TERZO

Il creditore che sia rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando al Delegato, in originale cartaceo, la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri 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. Se esistenti al momento della vendita, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura.

La liberazione dell' immobile, se occupato dal debitore e/o terzi senza titolo, sarà curata dal Custode Giudiziario (salvo espresso esonero).
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.

PUBBLICITA'

La pubblicità della presente vendita sarà effettuata mediante pubblicazione dell' avviso di vendita:

- a) sul portale delle vendite pubbliche (*art. 490, 1°, c.p.c.*) almeno 50 giorni prima della data prevista per la vendita
- b) sul sito internet di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. astegiudiziarie.it
- c) sui portali offerti dal Gestore, previsti dal servizio "Rete Aste Real Estate" di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.
- d) sui siti commerciali www.idealista.it www.casa.it www.subito.it e www.bakeca.it

Ulteriori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato avv. Pasquale Liga, contattandolo al **0923/549495**
Trapani, 07.01.2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Pasquale Liga