



TRIBUNALE DI TRAPANI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 18/2022 R.G. ES.IMM.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. G. CAMPISI

PROFESSIONISTA DELEGATO/CUSTODE AVV. MARIO TASQUIER

GESTORE VENDITA ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A

PORTALE VENDITA TELEMATICA WWW.ASTETELEMATICHE.IT

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto avv. Mario Tasquier, con studio in Trapani nella via Niso 10, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Trapani, giusta ordinanze rese il 30 giugno 2025 e l'8 gennaio 2026, nell'ambito della procedura esecutiva iscritta al n. 18/2022 R.G. Es. Imm.,

AVVISA

che il **giorno 28 APRILE 2026 alle ore 17.30** presso il proprio studio professionale sito in Trapani, nella Via Niso n. 10, primo piano, procederà alla vendita **SENZA INCANTO in modalità telematica asincrona**, tramite il portale www.astetelematiche.it, con gara in caso di più offerenti, del bene appresso descritto:

LOTTO N.1 – piena proprietà per 1000/1000 di immobile, ubicato in Trapani alla via Libertà n.78 - piano terra, destinato ad attività commerciale, censito al NCEU foglio 302 p.lla 14 sub. 14, categoria C/1, classe 7, mq 114,00 rendita € 2.618,75.

PREZZO BASE: euro 134.000 (centotrentaquattromila/00);

OFFERTA MINIMA: euro 100.500 (centomilacinquecento/00);

AUMENTO MINIMO in caso di gara: euro 2.000,00 (duemila/00).

Nella relazione di stima in atti, a firma dell'arch. Biagio Daidone, anche reperibile presso i siti internet dove la vendita è pubblicizzata, è stato evidenziato quanto appresso riportato:

CONFORMITA' CATASTALE e REGOLARITA' URBANISTICA/EDILIZIA

Dal confronto con gli elaborati grafici di cui alla Comunicazione ai sensi dell'art. 9 L.R. n. 37/85 del 04/04/2016 prot. n. 32523 con lo stato di fatto dei luoghi si evince una diversa distribuzione degli ambienti interni consistenti nella realizzazione di un muretto dell'altezza di circa 1,00 mt per delimitare la zona del bancone.

Se ne contempla per la regolarizzazione mediante la redazione e presentazione di progetto CILA e successiva presentazione di SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità).

Spese tecniche, oneri ed oblazioni **€ 6.000,00.**

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dei luoghi si evince una diversa distribuzione degli ambienti interni consistenti nella realizzazione di un muretto dell'altezza di circa 1,00 mt per delimitare la zona del bancone, la non presenza delle tramezzature del locale wc a servizio dei dipendenti.

Se ne contempla la regolarizzazione mediante redazione e presentazione presso l'Ufficio del Territorio, Servizi Catastali, dell'Agenzia delle Entrate di pratica Docfa.

Spese tecniche ed oneri **€ 1.000,00.**

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta locato in virtù del contratto di locazione ad uso commerciale del 12/04/2016 registrato a Trapani il 12/04/2016 al n. 1615 serie 3T, della durata di anni sei con decorrenza dal 01/04/2016. Il canone di locazione venne stabilito in € 9.000,00 annui che sarà aggiornato su richiesta del locatore nella misura del 75% della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTA come previsto dall'art. 32 L. 392/1978.

SERVITU' e/o PESI

La vendita del sopra descritto lotto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile in atto si trova con ogni relativo diritto, ragione, accessorio, comunanza, pertinenza, e servitù sia attiva che passiva, comunque inerente e risultante dai legali titoli di provenienza, come evidenziato nella relazione di stima in atti, a firma dell'arch. Biagio Daidone.

PUBBLICITA'

Del presente avviso sarà data pubblicità, unitamente all'ordinanza di vendita, all'avviso di vendita e alla perizia con oscuramento dei dati sensibili, comprese foto e planimetrie, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte su:

- Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 490, primo comma, c.p.c. e dell'art. 631-bis c.p.c., a cura del professionista delegato;
- i portali internet www.astegiudiziarie.it e gli altri portali collegati al servizio offerto dal gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A che attiverà, altresì, il servizio di vetrina permanente degli immobili in vendita;

- i siti commerciali *www.idealista.it*, *www.casa.it*, *www.subito.it* e *www.bakeca.it*, a cura del gestore della vendita telematica;
- sul sito internet del Tribunale di Trapani mediante link attivi ai suddetti portali di proprietà del gestore della vendita telematica, evidenziando che ivi gli utenti possono reperire ogni avviso di vendita in relazione alle procedure esecutive iscritte presso il Tribunale stesso.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

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 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. In particolare, il soggetto interessato - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - deve fornire 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- un e-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 32/2015 le offerte verranno effettuate anche nei modi previsti dal citato art. 15. L'invio dell'offerta, in tale caso, dovrà essere effettuato anche mediante e-mail all'indirizzo della cancelleria del Tribunale di Trapani esecuzioni.immobiliari.tribunale.trapani@giustiziacert.it

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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 deve avvenire, entro le 23:59 del giorno antecedente alla vendita, mediante bonifico sul conto corrente intestato a: Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., avente il seguente codice **IT 93 B 03268 22300 052849400440**, intrattenuto presso Banca Sella s.p.a..

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte; il rischio del mancato o tardivo accredito resta a carico dell'offerente.

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.

CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta d'acquisto deve contenere, ai sensi dell'art.12 DM 32/2015, i seguenti dati:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 DM 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

Le domande non conformi, ovvero che prevedano l'indicazione di un'offerta inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita, ovvero ancora che indichino il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, saranno ritenute inefficaci e/o inammissibili.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA.

All'offerta dovranno essere allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi, i seguenti documenti:

- a) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decriptata);
- b) 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 -ai sensi di legge- intenda escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- c) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, 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;

- d) procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- e) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

Anche in data successiva all'aggiudicazione, inoltre, l'aggiudicatario dovrà depositare al professionista delegato:

- a) dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- b) dichiarazione relativa all'eventuale volontà di avvalersi di agevolazioni fiscali;
- c) dichiarazione relativa all'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo ai sensi dell'art. 585 c.p.c..

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA.

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

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA.

Ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c..

Offerte depositate da altri soggetti saranno dichiarate inammissibili.

Le buste telematiche saranno aperte, alla eventuale presenza in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, il giorno e all'ora sopra indicati. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza.

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.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA

In caso di offerta unica, se l'unica offerta è pari o superiore all'offerta minima, è accolta.

Se l'offerta è inferiore al prezzo base, ma superiore all'offerta minima:

- a) 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;
- b) 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 sull'offerta più alta.

La gara avrà durata sino alle ore 17:00 del giorno successivo.

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

L'aumento minimo per i rilanci è pari o superiore a € **2.000** (duemila).

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato 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 disporrà la vendita a favore del migliore offerente, che verrà individuato in base al maggior prezzo offerto; alla maggiore cauzione prestata; alla minore dilazione per il saldo prezzo; alla priorità temporale di deposito dell'offerta.

L'aggiudicazione al migliore offerente (con gara o in difetto di rilanci) non ha luogo se il prezzo offerto all'esito è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi sono istanze di assegnazione.

All'offerente che non risulti aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata versata ed al netto degli eventuali oneri applicati dall'istituto di credito.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè un 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 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 CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore che è 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 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.

DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

In seguito all'aggiudicazione, l'importo dovuto (al netto della cauzione già corrisposta) dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine massimo di 120 giorni (o diverso e inferiore termine indicato nell'offerta) mediante bonifico sul conto della procedura, salvo autorizzazione del G.E. alla rateizzazione.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento di un fondo spese pari al 15% del prezzo di aggiudicazione (10% se prima casa), con un importo minimo di euro 3.000,00, destinato al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del DM 227/2015 al professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento.

Il mancato versamento entro il termine indicato di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, 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. Il conservatore dei registri immobiliari non potrà eseguire la trascrizione del decreto di trasferimento se non unitamente all'iscrizione della ipoteca concessa dall'aggiudicatario.

SI RENDE NOTO QUANTO SEGUE

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380) 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 vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali 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 e 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Gli oneri fiscali della vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

In caso di mancato deposito della dichiarazione anti-riciclaggio (D.LGS. 231/2007) l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto ex art. 587 co.1 c.p.c. con ogni conseguenza di legge.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso il professionista delegato e custode giudiziario Avv. Mario Tasquier, in orario d'ufficio (tel.: 0923.23027).

Trapani, 12 gennaio 2026.

Avv. Mario Tasquier