

TRIBUNALE DI TRAPANI

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 31/2024

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA
MISTA**

L'Avv. Federica Magaddino con studio in Trapani, Via Rocco Solina n. 26, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 31/2024 R.G. Es.

A V V I S A

che il giorno **23 GENNAIO 2026** alle ore **17.00**, presso il proprio studio, in Trapani, Via Rocco Solina, 26, si procederà alla vendita senza incanto con modalità di vendita telematica sincrona mista, nel rispetto dell'ordinanza di delega del 10/03/2025 e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

In particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti:

Lotto unico: Locale commerciale di piano terra ubicato in Trapani nella via Bartolomeo Augugliaro angolo via del Cipresso n. 100/A, censito al NCEU foglio 3 p.lla 2080, categoria C/1, classe 3, mq 229,00 rendita 4.470,55 €.

Il prezzo base d'asta è fissato in €. 108.000,00;

Ai sensi e per gli effetti del D.L. n. 83/2015, convertito con modificazioni dalla legge n. 132/2015, così come disposto dal novellato art. 571 c.p.c., **l'offerta minima** di acquisto non potrà essere inferiore al 75 % del prezzo base d'asta e quindi **non inferiore ad €. 81.000,00** (prezzo base ridotto di un quarto);

Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a €1.000,00;

ULTERIORI MENZIONI URBANISTICHE

Il compendio immobiliare, posto al piano terra di un edificio a una sola elevazione, è costituito da un locale commerciale (foto 1), sorge alla periferia di Trapani in un'area ben definita sia per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sia per i servizi che la zona offre al pubblico. L'accesso all'immobile avviene direttamente da quattro ingressi pedonali rispettivamente due prospicienti la via Bartolomeo Augugliaro e due la via del Cipresso immettendo direttamente all'interno dell'attività commerciale.

L'immobile è costituito da un ampio locale (foto 2-4) a cui è annesso un servizio igienico (foto 3) opportunamente disimpegnato. L'immobile risulta essere libero.

Dal confronto con la planimetria di cui alla Concessione edilizia in sanatoria n. 85 del 16/09/1998 con lo stato di fatto dei luoghi si evince la realizzazione di una struttura in acciaio per la costruzione di un soppalco, oltre alla variazione planimetrica del servizio igienico.

Se ne contempla per la regolarizzazione mediante redazione e presentazione di SCIA in sanatoria.

Spese tecniche, oneri e oblazioni € **9.000,00**

Gli oneri e le oblazioni saranno quantificati in maniera specifica a seguito di istruttoria da parte del competente Ufficio Tecnico Comunale, non escludendo, la possibilità di sostanziali variazioni come meglio specificato in perizia.

Nel complesso l'immobile si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- certificato energetico dell'immobile/APE valido.
- non risulta la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- non risulta la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- non risulta la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le notizie concernenti la situazione urbanistica e catastale superiormente indicate sono state desunte dalla relazione di stima a firma dell'esperto estimatore e dagli allegati depositati nel fascicolo dell'esecuzione, che devono essere consultati dall'offerente ed ai quali per maggiori informazioni e dettagli si rinvia, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile.

È onere dell'offerente controllare la correttezza e l'esattezza dei dati indicati nella relazione di stima.

In ogni caso, stante l'assenza di ulteriori notizie riguardanti la situazione urbanistica dell'immobile in oggetto, si avverte 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.

Ai fini della suddetta vendita si fa espresso rinvio alle condizioni generali previste per la vendita sincrona mista, che potranno essere consultate presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trapani, presso lo studio del professionista delegato, sul sito: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e di seguito così compendiate:

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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;

La vendita di quanto descritto in precedenza avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile in atto si trova 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.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. La cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile staggito sarà effettuata dal professionista delegato con spese a carico della procedura.

Per gli ulteriori adempimenti si fa riferimento alle norme di legge che disciplinano la materia.

DISPOSIZIONI GENERALI DI VENDITE IMMOBILIARI CON MODALITÀ TELEMATICA SINCORONA MISTA

Le offerte di acquisto telematiche e/o analogiche dovranno essere rispettivamente inviate e/o depositate entro le ore 13.00 del giorno **22/01/2026**, ovvero giorno precedente alla vendita.

A tal fine si precisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbano essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

A) L'offerta con modalità telematica:

Le **offerte telematiche** saranno effettuate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, usando 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.

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 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 captata 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: esecuzione.immobiliari.tribunale.trapani@giusdziacert.it

Versamento della cauzione nel caso di offerta telematica

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 si effettua tramite bonifico bancario sul conto aperto dal delegato presso l'istituto di credito Credem, filiale di Trapani, Via Nicolò Riccio, 8 intestato a “**TRIBUNALE DI TRAPANI PROCEDURA ESECUTIVA N.31/2024 R.G.E.**” **IBAN: IT10P0303216400010001103547**

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 dell'offerta.

In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione 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) L'offerta con modalità analogica

Le offerte di acquisto analogiche, redatte in carta legale (bollo di euro 16,00) e recante il numero della procedura ed il numero del lotto per il quale si intende partecipare, dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13,00 del giorno **22/01/2026, ovvero del giorno precedente alla vendita** presso lo studio del professionista delegato, sito in Trapani, Via Rocco Solina, n.26 (Tel. 0923/24630). Sulla busta deve essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che potrà essere anche persona diversa dall'offerente) e la data della vendita, nessun'altra indicazione deve essere apposto sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né il numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro. L'offerta può essere presentata da chiunque eccetto il debitore e potrà essere presentata dagli avvocati per persona da nominare ex art 579 ultimo comma cpc.

L'offerta dovrà contenere:

➤ il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto 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 dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare – in caso di offerta a mezzo di procuratore legale si applica l'art.583 c.p.c.; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. L'offerente deve comunque dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale o nel suo circondario e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte in cancelleria;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, così come indicati nell'avviso di vendita e l'indicazione del prezzo offerto;
- il numero di ruolo della procedura esecutiva (31/2024 RGE);
- il termine di pagamento del saldo prezzo ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione. 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 sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta.

All'offerta dovrà essere allegata:

se l'offerente è persona fisica

- la fotocopia del documento d'identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se cittadinanza diversa da quella italiana o di un paese UE;

se l'offerente è 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 **"TRIBUNALE DI TRAPANI PROCEDURA ESECUTIVA N.31/2024 R.G.E."**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione.

L'offerta non sarà efficace se perverrà oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, se sarà inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presterà cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

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 alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega davanti al Delegato alla Vendita.

Le buste telematiche contenenti le offerte non dovranno essere aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come determinato nell'ordinanza di vendita, 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.

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 notarile 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 svolgerà 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., c.p.c., il Delegato non farà luogo all'aggiudicazione e procede 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.

MODALITA' DI PAGAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo (pari alla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo versato a titolo di cauzione) entro il termine perentorio — dunque non prorogabile — di 120 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, con le seguenti modalità alternative:

- 1) con assegno circolare intestato a “**TRIBUNALE DI TRAPANI PROC. N.31/2024 R.G.E.**”;
- 2) con bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca Credem, filiale di Trapani, Via Nicolò Riccio,8 intestato a **TRIBUNALE DI TRAPANI PROCEDURA ESECUTIVA N.31/2024 R.G.E.**” IBAN: IT10P0303216400010001103547 (con la precisazione che— ai fini della verifica della tempestività del versamento —si darà rilievo, in questo caso, 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 D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell’art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo dovrà aver luogo 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).

Se il prezzo non verrà versato nel termine, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al Giudice trasmettendogli il fascicolo per i provvedimenti di cui all’art. 587 c.p.c.

L’aggiudicatario dovrà versare, inoltre, 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, somme che verranno determinate dal professionista delegato in sede di verbale di aggiudicazione, salvo conguaglio.

PUBBLICITA’

La pubblicità della presente vendita avverrà attraverso la pubblicazione del presente avviso di vendita sul Portale delle vendite pubbliche di cui all’art. 490 c. 1 c.p.c. almeno 50 giorni prima della data prevista per l’esperimento di vendita, nonché sul sito internet di Astegiudiziari.e.it e sul sito Immobiliare.it.

Detto avviso sarà, inoltre, pubblicato per estratto sul quotidiano “Giornale di Sicilia” nell’apposito spazio riservato al Tribunale di Trapani.

Dette forme di pubblicità verranno eseguite nei termini di legge.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso lo studio dell’avvocato delegato, negli orari di ufficio.

Recapiti del professionista delegato e custode giudiziario Avv. Federica Magaddino: tel. 0923.24630
– cell.3283228083 – mail: info@studiolegalemagaddino.it – Pec:
federica.magaddino@avvocatitrapani.legalmail.it

Trapani, 30/10/2025

Il professionista delegato

Avv. Federica Magaddino