

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRAPANI
G.E. DOTT.SSA LOREDANA CIULLA
PROCEDURA ESECUTIVA N. 14/2024 R.G.E

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

II ESPERIMENTO

L'Avv. Rossana Palermo, del Foro di Trapani, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Trapani, Dott. Giovanni Campisi, in data 24.03.2025, nella procedura esecutiva n. 14/2024 R.G.E.

AVVISA CHE

tramite il portale del Gestore della vendita www.astetelematiche.it, **giorno 26/02/2026 alle ore 11:00**, avrà inizio, con l'esame delle offerte telematiche, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015 n. 32, la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti:

LOTTO N.1: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno edificabile sito in Alcamo (TP) nella Contrada Bosco D'Alcamo; il bene consiste in un unico appezzamento di terreno costituito da tre particelle di Ha 01. Are 58 Ca 25 pari a metri quadrati 15.825 sito nel comune di Alcamo, censito al catasto terreni foglio 17, particelle n. 273 Qualità Vigneto, n. 645 Qualità Vigneto e n. 1243 Qualità Oliveto. In merito alle particelle nn. 273 e 645 non vi è corrispondenza in merito alla coltura in quanto in catasto viene indicato vigneto ma sui luoghi la coltura è seminativo. Lo stato dei terreni è incolto.

Il terreno risulta libero; si trova in Contrada Bosco D'Alcamo e confina a nord con terreni di proprietà di terzi, ad est confina con il Torrente Lupo, ad ovest con Via Vicinale oggi Via Pigni di Don Fabrizio ed a sud con terreno di proprietà di terzi.

Il Terreno urbanisticamente è edificabile e si trova ad una quota di mt. -124 sul livello del mare; Si trova in zona extra urbana rispetto al centro storico e commerciale del comune di Alcamo e ricade, stando al PRG ricade in zona agricola produttiva E1 – zona di tutela dei valloni E4 – zona di tutela dei margini dei valloni E5.

PREZZO BASE D'ASTA: € 100.884,37 (euro centomilaottocentottantaquattro/37)

Offerta minima per la partecipazione all'asta, così come disposto dal novellato art. 571 c.p.c.: **€ 75.663,28 (euro settantacinquelmilaseicentosessantatre/28)** (pari al 75% del suindicato prezzo base d'asta).

Rilancio minimo: € 2.500,00.

* * *

LOTTO N.2: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno edificabile sito in Alcamo (TP) nella Contrada Magazzinazzi e/o Contrada Scampati; il bene, oggetto della perizia di stima, consiste in un unico appezzamento di terreno costituito da due particelle di 1050,00 metri quadrati sito nel comune di Alcamo, censito al catasto Terreni foglio 3, particelle n. 829 qualità seminativo – 799 qualità seminativo (CONTRADA MAGAZZINAZZI e/o CONTRADA

SCAMPATI). Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Lo stato conservativo dei terreni è in stato incolto.

L'immobile risulta libero e confina a nord ed ovest con terreni di proprietà di terzi, ad est con stradella di accesso ad ovest con uscita vicinale comunale ed a sud con il terreno di proprietà di terzi.

La particella n. 829 attualmente risulta recintata con dei muretti in muratura con sovrastante paletti e rete metallica nei lati nord, sud ed est. Mentre dal lato ovest vi è un muro di contenimento in c.a. ; viceversa, sulla particella n. 799 sono presenti solo i muretti un muratura con dei pilastri per collocazione cancello nella parte confinante con la stradella, mentre da lato sud nella prima parte esiste un muro di contenimento in c.a. . Di tali opere presenti sui luoghi non è stato trovato nessun titolo edilizio c/o il Comune di Alcamo.

Il Terreno anche se ricadente nel P.R.G. in zona edificabile di fatto non è edificabile per la superficie che non rispetta la grandezza del lotto minimo previsto dal P.R.G.. Il bene è sito in zona extra urbana rispetto al centro storico e commerciale del comune di Alcamo.

Le Part. nn. 799 e 829, stando al PRG del Comune di Alcamo ricadono in zona C5 di residenza stagionale rada; la zona C5 comprende aree ad alto frazionamento fondiario interessate da usi agricoli e da edilizia stagionale rada con tipologia "a case isolate". Nella zona C5 le previsioni del PRG si attuano a mezzo di Piani di Recupero Ambientale (PRA) di iniziativa pubblica esteso ciascuno all'intera sottozona e di interventi edilizi diretti per le costruzioni esistenti.

Si rappresenta inoltre, che per effetto della Deliberazione del Consiglio Comunale n° 72 del 25/07/2006 resa efficace ai sensi dell'art. 19 della L.R. 71/78, nelle z.t.o. C5 (zona di residenza stagionale "rada"), viene consentito l'intervento a mezzo di Piano di Lottizzazione con una superficie minima pari a mq. 10.000 nel rispetto dei parametri dall'art. 49 delle N.T.A. del P.R.G., togliendo l'obbligo di redigere il P.R.A. (Piano di Recupero Ambientale) di iniziativa pubblica.

PREZZO BASE D'ASTA: € 13.387,50 (euro tredicimilatrecentoottantasette /50)

Offerta minima per la partecipazione all'asta, così come disposto dal novellato art. 571 c.p.c.: **€ 10.040,63 (euro diecimilaquaranta/63)** (pari al 75% del suindicato prezzo base d'asta).

Rilancio minimo: € 2.000,00.

D E T E R M I N A

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- 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;
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente (o legale rappresentante della società offerente) ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai

sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;

- 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;
- All'offerta telematica dovrà essere allegata copia del pagamento della cauzione versata (pari ad almeno al 10% del prezzo offerto), versato sul conto corrente intestato al Gestore della Vendita Telematica;

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@giustiziacer.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 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) allegando i documenti richiesti e copia della contabile del versamento della cauzione; lo stesso, inoltre, dovrà indicare 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 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: 1) se perviene oltre il termine sopra stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; 3) 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 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

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE 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 (pari ad almeno il 10% del prezzo offerto) si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA **“Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.”** avente il seguente codice **IBAN: IT93B0326822300052849400440.**

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. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

In caso di aggiudicazione, il gestore provvederà a riversare la cauzione sul c/c della procedura ed a restituire gli importi versati a titolo di cauzione dai non aggiudicatari.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA E MODALITÀ DELLA STESSA

Il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è la società Astalegale.net SpA, con il portale www.astetelematiche.it .

Il **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Rossana Palermo.

La presentazione delle offerte e lo svolgimento dell'asta è stabilito con modalità asincrona.

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 buste telematiche contenenti le domande di partecipazione alla vendita asincrona saranno aperte ed esaminate esclusivamente il **giorno fissato 26/02/2026 alle ore 11:00**.

Il professionista delegato può autorizzare esclusivamente la partecipazione alle operazioni telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti ed eventuali comproprietari non esecutati

Nel suindicato giorno ed ora fissata per l'esame delle offerte il professionista delegato:

1) verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; 2) verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione nel caso di offerta telematica entro i termini sopra indicati; 3) 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 ed 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 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.

L'offerta è irrevocabile salvo l'art. 571 c.p.c..

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà nel giorno e nell'ora fissata per la vendita asincrona; 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 telematici ammessi.

* * *

Qualora sia presentata un'unica offerta ed il prezzo offerto è pari o superiore al all'offerta minima rispettivamente di **euro 75.663,28 ed euro 10.040,63** la stessa sarà accolta ed il soggetto in essa indicato come intestatario diventerà aggiudicatario definitivo dell'immobile.

Se, invece, il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base, ma superiore all'offerta minima (e quindi se è rispettivamente tra **euro 75.663,28 ed euro 100.884,37 - euro 10.040,63 ed euro 13.387,50**):

◦ 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.

◦ se non sussistono le predette circostanze e non vi sono istanze di assegnazione, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Qualora siano presentate più offerte, alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide, ed immediatamente dopo la deliberazione, il professionista delegato avvierà la gara telematica asincrona tra gli offerenti (art.573 c.p.c.). La gara si svolge sull'offerta più alta

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

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

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista delegato terrà conto dell'offerta più alta. In difetto di offerte in aumento, al miglior offerente (in ordine di priorità: maggior prezzo offerto; maggiore cauzione prestata; minore dilazione per il saldo prezzo; priorità temporale di deposito dell'offerta). Nel caso in cui il termine indicato dall'offerente per il pagamento sia stato determinante per l'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato, a pena di decadenza.

Dopo la vendita asincrona gli importi depositati a titolo di cauzione dagli offerenti telematici non aggiudicatari saranno restituiti dal Gestore delle vendite telematiche mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata versata.

ADEMPIMENTI POST-AGGIUDICAZIONE E TRASFERIMENTO

1. Dichiarazione per Persona da Nominare: Se l'avvocato è aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare il nome al delegato nei tre giorni successivi alla vendita, depositando originale o copia autentica della procura speciale notarile o generale, rilasciata in data non successiva alla vendita.

2. Assegnazione a Terzi: Se il creditore è assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare il nome del terzo al delegato nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, depositando la sua dichiarazione di voler profittare (con sottoscrizione autenticata) e i documenti comprovanti i poteri/autorizzazioni. Gli obblighi restano in capo al creditore.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario, a pena di decadenza, dovrà versare il saldo del prezzo (pari alla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo versato a titolo di cauzione) unitamente al fondo spese pari al 15% - 10% prima casa - minimo € 3.000,00 (oneri fiscali, le spese di vendita ed i compensi e gli adempimenti conseguenti all'emissione del decreto di trasferimento) entro il **termine perentorio - dunque non prorogabile - di 120 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva (o minor termine indicato nell'offerta)**, con le seguenti modalità alternative:

- 1) con assegno circolare intestato a "**PROC ESEC NR 14/2024 RGE TRAPANI**";
- 2) con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura avente il seguente codice **IBAN: IT80X0326816400052501134160** ; in tal caso, si precisa che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

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.

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 (credитore fondiario), l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate.

Finanziamento Ipotecario (art. 585 c.p.c.): se l'aggiudicatario ricorre 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.

Credito Fondiario (art. 41 T.U.B.): in caso di richiesta *ex art. 41 T.U.B.*, il delegato è autorizzato a richiedere l'emissione di un ordine di pagamento a favore del creditore fondiario fino al 70% della quota ipotecaria precisata (purché 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.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti verrà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c. .

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, comunanze, ragioni ed azioni, vincoli, servitù attive e passive, secondo quanto risulta dall'elaborato peritale (e relativi allegati) cui si intende fatto integrale riferimento in questa sede.

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, ne potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, onere di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivi 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 del bene.

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; Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti gravanti su di essi. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita darà a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà dei beni ed 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

Il custode, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore, 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;

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso il professionista delegato e custode giudiziario Avv. Rossana Palermo, negli orari d'ufficio (tel. 0923546214 – cell. 3207961240), nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, sui siti internet www.astetelematiche.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astelegale.net, www.venditegiudiziarieitalia.it, nonché sui siti www.idealista.it, www.casa.it, www.subito.it, www.bakeca.it e sul sito del Tribunale di Trapani, ove è pubblicata la perizia.

Trapani, 4.12.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Rossana Palermo

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sui siti internet predetti. Dette forme di pubblicità verranno eseguite nei termini di legge.