TRIBUNALE DI TRAPANI

PROCEDURA ESECUTIVA n.107/2024 R.G.E.

Il sottoscritto Avv. Antonella Cangemi, nella qualità di socio della società "Vulpitta Giulio & Cangemi Antonella stp", con Studio in Erice CS, via Lungomare Dante Alighieri n.20, delegato -*ex* art.591 bis c.p.c.- dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Trapani, nell'ambito della esecuzione n.107/2024

RENDE NOTO

che in data **21.01.2027** alle ore **h.17.00** avrà luogo la vendita senza incanto **TELEMATICA ASINCRONA** di cui all'art.24 D.M. 26.02.2015 n.32, con deliberazione sulle offerte e gara degli immobili appresso descritti.

Il termine per la presentazione delle offerte non sarà inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la prima vendita; non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive vendite con ribasso.

LOTTO n°2: piena proprietà di posto auto ubicato ad Erice (TP), Contrada Rigaletta, Via dei Narcisi n.7. Il lotto si compone di un posto auto scoperto facente parte del complesso edilizio denominato "Orchidea Oasi da abitare". Il bene è costituito da posto auto scoperto asfaltato ricadente all'interno dell'area di pertinenza di un'unità immobiliare adibita a villetta, ed individuata con il sub.35 (non oggetto della presente procedura). Il complesso edilizio di cui fa parte il fabbricato è ubicato alla periferia est di Trapani, in territorio ericino, in una zona collinare interessata negli ultimi decenni dalla realizzazione di più complessi abitativi del tipo a villetta unifamiliare. Il complesso edilizio, interamente recintato e provvisto di percorsi carrabili interni, consta di 5 corpi di fabbrica nei quali sono state ricavate tredici unità

immobiliari. Identificato al catasto Fabbricati al Fg.214, Part.1207, Sub.13, Zc. 2, Categoria C6. Prezzo base d'asta: **€ 5.801,75=.** Rilancio minimo **€ 1.000,00=**. L'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari al 75% del prezzo base d'asta.

LOTTO n°3: piena proprietà di posto auto ubicato a Erice (TP), - Contrada Rigaletta, Via dei Narcisi n.7 Il lotto si compone di un posto auto scoperto facente parte del complesso edilizio denominato "Orchidea Oasi da abitare". Il bene è costituito da un posto auto scoperto asfaltato collocato nell'angolo nord ovest del complesso edilizio ed accessibile direttamente dal viale carrabile del complesso. Il complesso edilizio di cui fa parte il fabbricato è ubicato alla periferia est di Trapani, in territorio ericino, in una zona collinare interessata negli ultimi decenni dalla realizzazione di più complessi abitativi del tipo a villetta unifamiliare. Il complesso edilizio, interamente recintato e provvisto di percorsi carrabili interni, consta di 5 corpi di fabbrica nei quali sono state ricavate tredici unità immobiliari. Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 214, Part. 1207, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6. Prezzo base d'asta: **€ 7.044,38=.** Rilancio minimo **€ 1.000,00=**. L'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari al 75% del prezzo base d'asta.

LOTTO n.4: piena proprietà di posto auto ubicato a Erice (TP), Contrada Rigaletta, Via dei Narcisi n.7. Il lotto si compone di un posto auto scoperto facente parte del complesso edilizio denominato "Orchidea Oasi da abitare. Il bene è costituito da posto auto scoperto asfaltato collocato nell'angolo nord ovest del complesso edilizio, ed accessibile direttamente dal viale carrabile del complesso. Il complesso edilizio di cui fa parte il fabbricato è ubicato alla periferia est di Trapani in territorio ericino in una zona collinare interessata

negli ultimi decenni dalla realizzazione di più complessi abitativi del tipo a villetta unifamiliare. Il complesso edilizio, interamente recintato e provvisto di percorsi carrabili interni, consta di 5 corpi di fabbrica nei quali sono state ricavate tredici unità immobiliari. Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 214, Part. 1207, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C6. Prezzo base d'asta: **€ 7.044,38=.** Rilancio minimo **€ 1.000,00=**. L'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari al 75% del prezzo base d'asta.

LOTTO n°5: piena proprietà di posto auto ubicato a Erice (TP), Contrada Rigaletta, Via dei Narcisi n.7. Il lotto si compone di un posto auto scoperto facente parte del complesso edilizio denominato "Orchidea Oasi da abitare". Il bene è costituito da posto auto scoperto asfaltato collocato nell'angolo nord ovest del complesso edilizio, ed accessibile direttamente dal viale carrabile del complesso. Il complesso edilizio di cui fa parte il fabbricato è ubicato alla periferia est di Trapani in territorio ericino, in una zona collinare interessata negli ultimi decenni dalla realizzazione di più complessi abitativi del tipo a villetta unifamiliare. Il complesso edilizio, interamente recintato e provvisto di percorsi carrabili interni, consta di 5 corpi di fabbrica nei quali sono state ricavate tredici unità immobiliari. Identificato al catasto Fabbricati al Fg.214, Part. 1207, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6. Prezzo base d'asta: **€ 8.128,13=.** Rilancio minimo **€ 1.000,00=**. L'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari al 75% del prezzo base d'asta.

LOTTO n°6: piena proprietà di posto auto ubicato a Erice (TP), Contrada Rigaletta, Via dei Narcisi n.7. Il lotto si compone di un posto auto scoperto facente parte del complesso edilizio denominato "Orchidea Oasi da abitare". Il bene è costituito da un posto auto scoperto asfaltato ricadente all'interno

dell'area di pertinenza di un'unità immobiliare adibita a villetta ed individuata con il sub.24 (non oggetto della presente procedura). Il complesso edilizio di cui fa parte il fabbricato è ubicato alla periferia est di Trapani, in territorio ericino, in una zona collinare interessata negli ultimi decenni dalla realizzazione di più complessi abitativi del tipo a villetta unifamiliare. Il complesso edilizio, interamente recintato e provvisto di percorsi carrabili interni, consta di 5 corpi di fabbrica nei quali sono state ricavate tredici unità immobiliari. Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 214, Part. 1207, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C6. Prezzo base d'asta: **€ 5.801,75=.** Rilancio minimo **€ 1.000,00=**. L'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari al 75% del prezzo base d'asta.

CORRISPONDENZA CATASTALE DEI LOTTI

LOTTI 2)-6): sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA <u>PER TUTTI I LOTTI</u>

Gli immobili ricadono in zona C1 (espansione), per come individuato nel P.R.G. del Comune di Erice.

REGOLARITA' EDILIZIA <u>PER TUTTI I LOTTI</u>

Il complesso edilizio denominato "ORCHIDEA OASI DA ABITARE" di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è stato realizzato in conformità ai seguenti progetti:

- progetto approvato dalla C.E.C. di Erice in 11/04/2006 n°122, per cui è stata rilasciata la Concessione Edilizia n°16 del 08/5/2007 (opere di urbanizzazione primaria);
- progetto di variante approvato dalla C.E.C. di Erice in 04/07/2006 n°47, per

cui è stata rilasciata la Concessione Edilizia n°26 del 21/4/2008;

- progetto di variante in corso d'opera approvato dalla C.E.C. di Erice in 27/01/2009 col n° 33/2, e relativa Concessione Edilizia n°57 del 22/9/2009;

- progetto di variante in corso d'opera del 03/02/2010, presentato contestualmente alla fine dei lavori.

In data 31/10/2011 veniva rilasciato per l'intero complesso edilizio certificato di abitabilità/agibilità n°82/2011.

O O O

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, co. 5, TU di cui al decreto del Presidente della Repubblica 06.6.2001 n.380, e di cui all'art. 40, co.6, Legge 28.02.1985 n.47.

CONDIZIONI DELLE VENDITE

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'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 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 e sequestri. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni, trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura. 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. Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

La liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o terzi senza titolo, sarà curata dal custode giudiziario.

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

Le offerte di acquisto possono essere presentate esclusivamente in via telematica. Devono essere redatte e cifrate tramite il software ministeriale e trasmesse tramite posta elettronica certificata.

L'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale (avvocato).

L'importo della cauzione è pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Il versamento deve avvenire unicamente mediante bonifico sul c/c del gestore della vendita telematica della procedura, ovvero: IBAN: **IT75A0326822300052136399670 (Banca Sella).**

In caso di aggiudicazione, il gestore provvederà a riversare la cauzione sul c/c della procedura, il cui IBAN é: IT61B0200816404000107427841 (intrattenuto

presso la Unicredit spa, agenzia di via Garibaldi, Trapani), sul quale dovrà poi essere versato il saldo prezzo, e a restituire gli importi versati a titolo di cauzione dai non aggiudicatari.

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. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta.

Nella domanda deve essere indicato il numero di CRO del bonifico.

Le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione sono ritenute inefficaci.

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

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara se unico offerente.

Apertura Buste: Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità.

Partecipanti alle Operazioni: il professionista delegato autorizza esclusivamente la partecipazione alle operazioni telematiche delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale unico delle vendite pubbliche di cui all'art.490, co. 1°, cpc e dell'art.631 bis cpc; sul sito internet Astalegale.net spa. Il Gestore della vendita telematica è la Società Astalegale.net Spa, con la

piattaforma www.spazioaste.it, che avrà l'onere di occuparsi della coordinazione della pubblicità fungendo da collettore, assicurandosi che la stessa avvenga correttamente anche sulle altre piattaforme, ovvero Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., Gruppo Edicom S.p.a.

L'elaborato peritale è disponibile sui siti di pubblicità indicati.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli artt.12 e segg. del D.M. n.32/2015 e dovranno essere depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf.

Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 23.59 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante 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. Prima di procedere all'inserimento dell'offerta, gli interessati dovranno prestare esplicito consenso al trattamento dei dati personali e successivamente potranno accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto posto in vendita precedentemente selezionato; sarà quindi possibile proseguire 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 "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" rilasciata da un gestore di PEC ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.M. n.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 e con l'indicazione dei dati identificativi del bonifico bancario con cui si è proceduto al versamento della cauzione e del codice IBAN per la sua restituzione in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile. Una volta inseriti i dati richiesti, il presentatore dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta, la quale 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.

Qualora, invece, il presentatore si avvalga di una normale casella di posta elettronica certificata priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n), prima di confermare l'offerta ed inviarla completa e criptata al Ministero, dovrà procedere a firmarla digitalmente.

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 in misura almeno pari 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 e comunque da documentarsi, 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.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA

Offerta Unica: se l’unica offerta è pari o superiore all’offerta minima, è accolta. Se inferiore al prezzo base, ma superiore all'offerta minima:

◦ 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.

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 (che non deve ricadere di sabato o in giorni festivi).

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

Il professionista delegato provvederà alla redazione del verbale telematico delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di tempo e di luogo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli offerenti in via telematica, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale sarà sottoscritto dal professionista delegato.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato l'offerta più alta.

In difetto di offerte in aumento, al migliore offerente (in ordine di priorità: maggior prezzo offerto; maggiore cauzione prestata; minore dilazione per il saldo prezzo; priorità temporale di deposito dell'offerta).

L'aggiudicazione non ha luogo se il prezzo offerto all'esito è inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita e vi sono istanze di assegnazione.

La cauzione sarà restituita all'offerente che non risulterà aggiudicatario dal gestore telematico, mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata versata.

ADEMPIMENTI POST-AGGIUDICAZIONE E TRASFERIMENTO

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.

Versamento Saldo Prezzo e Fondo Spese: l'importo dovuto (saldo prezzo dedotta la cauzione, unitamente **al fondo spese del 15%)** dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine massimo di 120 giorni (o diverso termine

indicato nell'offerta) mediante bonifico sul conto della procedura. 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.

L'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dalla aggiudicazione (ex art.587, co.1, cpc) in caso di mancato deposito della dichiarazione anti-riciclaggio (D.LGS.231/2007).

Finanziamento Ipotecario (Art. 585 c.p.c.): se l'aggiudicatario ricorre a finanziamento con ipoteca di primo grado, 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.

Trapani, addì: 13.10.2026

(Avv. Antonella Cangemi)