

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA PURA**

**PROCEDURA ESECUTIVA N° 33/2025 R.G.Es.**

Il sottoscritto Avv. Antonia Virruso, professionista delegato, con studio in Bagheria (Pa) Via D. Sciortino n. 33, tel. 091.969140, indirizzo e-mail [avv.antonellavirruso@yahoo.it](mailto:avv.antonellavirruso@yahoo.it), indirizzo posta elettronica certificata [antonia.virruso@cert.avvocatitermini.it](mailto:antonia.virruso@cert.avvocatitermini.it);

- visto il provvedimento di delega alla vendita dei beni oggetto del procedimento esecutivo indicato in epigrafe, emesso ai sensi dell'art. 571 *bis* c.p.c. in data 08.01.2026 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Termini Imerese;
- vista la certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini agli atti del procedimento;
- considerato che la vendita del bene pignorato è soggetta alla normativa sul Credito Fondiario;
- visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.;

**AVVISA**

che il giorno **23.06.2026 alle ore 10.00** si terrà in modalità telematica sincrona pura, tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) la vendita senza incanto del seguente immobile:

**LOTTO UNICO:**

-Piena proprietà dell'appartamento sito a Bagheria in Via Federico II n. 8 piano primo, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bagheria al foglio 11 particella 5217 sub 39 e di posto auto coperto posto al piano cantinato dello stesso fabbricato in Bagheria in Via Federico II n. 8, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bagheria al foglio 11 particella 5217 sub 96, piano cantinato.

Prezzo base **€ 75.708,16**

- Offerta minima efficace **€ 56.781,12**

Offerte in aumento: in caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 2.000,00.

Stato dell'immobile: occupato da terzi senza titolo.

\* \* \*

Il lotto unico risulta ubicato in una palazzina sita in area periferica e di espansione del centro urbano di Bagheria, caratterizzata dalla presenza di palazzine a 3 elevazioni fuori terra e attività commerciali. L'ingresso alla palazzina, composta da 3 piani fuori terra e 1 entroterra adibito a posti auto, avviene al civico n. 8 di Via

Federico II. L'appartamento e il posto auto sono ubicati nella palazzina della scala "C", che si trova in fondo e a sinistra del cortile condominiale. Il portoncino d'ingresso conduce alla scala a due rampe e all'ascensore che consentono l'accesso ai vari piani con n. 4 appartamenti per piano.

Il posto auto coperto di 12 mq, si trova al piano cantinato con accesso carrabile dall'atrio condominiale e con accesso pedonale dal vano scala condominiale. Il posto auto identificato all'interno 5 è ubicato entrando dall'accesso carrabile a destra.

Il certificato di destinazione urbanistica prot. REG. n. 226/URB - del 30/10/2025 certifica che: Che nel nuovo P.R.G. del comune di Bagheria, adottato con D. Comm. n. 74 del 09/10/2013, approvato con modifiche e correzione oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07/04/2017 e recepito con Delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 12.08.2020 e successiva conclusione dell'iter procedimentale di presa d'atto, giusta Determinazione n. 12/Urb del 23.03.2021, la particella 5217 del Fg. 11 del N.C.E.U. di Bagheria, ha la seguente destinazione Urbanistica: B1: "Tessuti urbani saturi della città consolidata". Si precisa che a far data dal 06/04/2022, con riferimento al P.R.G. approvato col sopraccitato Decreto n° 35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07/04/2017, Parte I, sono decaduti i soli vincoli preordinati all'esproprio. Dal punto di vista dei vincoli territoriali, anche sovraordinati, sulla particella in questione ricadono i seguenti vincoli: - Art. 67 - Vincolo paesaggistico (ex D. Lgs. 42/2004 e ss.mm. e ii.) di seguito alla decisione della Commissione Paesaggistica del 20/05/1993, e successivo D.A. 19/10/1994 pubblicato nella GURS del 12/11/1994 n° 56. - Art. 73 - "Vincolo sismico", istituito con D.M. del 10.03.1969, su tutto il territorio comunale ai sensi del Decreto Ministeriale del 10/03/1969 pubblicato nella GURI n. 71 del 18/3/1969 e successivamente classificata zona sismica 2 con pericolosità media, ai sensi dell'Ordinanza Ministeriale n° 3274/2003 e della delibera di Giunta Regionale n° 408 del 19/12/2003 (All.11).

L'immobile è dotato di licenza di costruzione n. 47/2009 e SCIA n. 11/2011.

L'immobile è dotato di certificato di abitabilità prot. n. 142/11 del 12/12/2011, risulta conforme rispetto ai titoli concessori, non è dotato dell'Attestato di prestazione energetica (APE).

Nel rinviare a quanto più esaurientemente esposto nella perizia pubblicata, si dichiara vi sono delle difformità riscontrate dal punto di vista catastale. Pertanto, il valore del bene va decurtato dalle spese vive da sostenere per la regolarizzazione catastale. Le spese per la regolarizzazione catastale ammontano a circa € 705,00 compresa I.V.A. ed oneri di legge. L'immobile è sprovvisto di certificato di conformità dell'impianto idrico, il cui costo ammonta a circa €150,00. Inoltre si rammenta che ai sensi del D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006 e

AVV. ANTONIA VIRRUSO  
VIA D. SCIORTINO N. 33  
90011 BAGHERIA (PA)  
Tel. 091969140  
pec: antonia.virruso@cert.avocatitermini.it

della L. 90/2013, ai fini di una compravendita, è necessario redigere l'attestato di Prestazione Energetica del quale l'immobile è sprovvisto, per cui va decurtata anche tale spesa che si può ragionevolmente considerare di € 200,00.

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Carolina Taragnolini in atti, reperibile sui siti [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e sui portali collegati al sistema aste.click; si fa espresso rinvio alla relazione di stima anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

#### **Visita dell'immobile**

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere inoltrate al Delegato esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista contattando il numero telefonico 091.969140.

#### **Soggetti che possono partecipare alle operazioni di vendita**

Come previsto dal DM 32/2015 art. 20 "Alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche il giudice, il referente della procedura e il cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura".

#### **Modalità e termine di presentazione delle offerte**

Le offerte d'acquisto telematiche, irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c., devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 17.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta.

Le suddette offerte telematiche devono essere trasmesse mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo web "Offerta Telematica" che permette la compilazione guidata e a cui è possibile accedere attraverso il portale ministeriale delle vendite pubbliche <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'accesso al portale delle vendite pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nella scheda dettagliata del bene posto in vendita. Solo in caso di malfunzionamento programmato del dominio [www.giustizia.it](http://www.giustizia.it), le offerte telematiche potranno essere depositate a mezzo telefax al numero 091969140 ovvero mediante l'invio di un messaggio di posta elettronica all'indirizzo di posta elettronica certificata del Tribunale: [prot.tribunale.terminiimerese@giustiziacert.it](mailto:prot.tribunale.terminiimerese@giustiziacert.it).

Le modalità di presentazione delle offerte telematiche e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure" allegate al presente avviso.

#### **Modalità di versamento della cauzione**

AVV. ANTONIA VIRRUSO  
VIA D. SCIORTINO N. 33  
90011 BAGHERIA (PA)  
Tel. 091969140  
pec: antonia.virruso@cert.avocatitermini.it

Trattandosi di offerte telematiche, **il versamento della cauzione, di importo non inferiore al 10% del prezzo di acquisto offerto**, dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente facente capo alla presente procedura esecutiva acceso presso UNICREDIT spa Filiale di Termini Imerese il cui codice IBAN è il seguente: IT10Y0200843641000107313948 intestato a “E.I. N. 33/2025 TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE” con la seguente causale “Proc. E.I. n. 33/2025 RG Tribunale di Termini Imerese” con indicato un nome di fantasia.

Onde consentire il regolare accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato entro le ore 24.00 del giorno precedente la data della vendita.

Per quanto non espressamente indicato in questa sede si rinvia alle “Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure” allegate al presente avviso.

#### **Modalità di versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento**

**In caso di aggiudicazione**, trattandosi di procedura nella quale viene fatta valere un credito fondiario ai sensi del d.lgs. 385/1993 (TU delle leggi in materia bancaria e creditizia) in adempimento al disposto di cui all'art. 41 del T.U. e delle previsioni del G.E. l'aggiudicatario è tenuto al **versamento, entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione (o nel minore termine indicato nell'offerta d'acquisto)** direttamente all'Istituto mutuante quella parte del saldo prezzo corrispondente al complessivo credito dallo stesso vantato per capitale, accessori e spese. Resta salva la possibilità per l'aggiudicatario o dell'assegnatario di avvalersi della facoltà di avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5 TUB (e ciò previo accertamento, a propria cura, della sussistenza dei relativi presupposti e condizioni), assumendo i relativi obblighi e ciò purchè paghi, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, al predetto Istituto quanto allo stesso dovuto per rate scadute, accessori e spese. Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario non abbia inteso avvalersi della summenzionata facoltà, il Delegato specificherà con comunicazione che sarà trasmessa a mezzo raccomandata a/r o posta elettronica certificata nel domicilio, anche telematico, eletto, le modalità con cui effettuare il versamento per il saldo prezzo e per le spese conseguenti al trasferimento. In particolare, dovrà essere accreditato al titolare del credito fondiario un importo pari – nella misura massima – all'80% del prezzo di aggiudicazione (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito stesso) entro l'indicato termine di 60 giorni; il restante 20% - dedotto l'importo della cauzione – ovvero il diverso importo conseguente all'intervenuta precisazione del credito – sarà versato – nel termine massimo di 120 giorni – al Professionista Delegato (e da questi riversato sul c/c intestato alla procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili). L'offerente è tenuto altresì al pagamento nel medesimo termine massimo di 120 giorni degli **oneri, diritti e spese di trasferimento**, nella misura presuntivamente

AVV. ANTONIA VIRRUSO  
VIA D. SCIORTINO N. 33  
90011 BAGHERIA (PA)  
Tel. 091969140  
pec: antonia.virruso@cert.avocatitermini.it

determinata del **20%** del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà comunicata dal professionista delegato con le modalità di cui sopra.

I pagamenti dovranno avvenire mediante due distinti bonifici sul conto corrente intestato alla presente procedura il cui IBAN è indicato nel paragrafo che precede, con specificazione nella causale dell'imputazione al prezzo di aggiudicazione o alle spese di trasferimento.

E' possibile ricorrere al pagamento rateale del prezzo, specificando il numero di rate e le relative scadenze (purché entro i 12 mesi dall'aggiudicazione), qualora ricorrano giustificati motivi che lo inducano a ritenere opportuna la **rateizzazione del versamento** del prezzo (ex art. 569 co. 3 penultimo periodo c.p.c. – es. prezzo base di rilevante entità o altre circostanze che suggeriscano il ricorso alla predetta rateizzazione).

I termini per il versamento del saldo prezzo e delle spese sono perentori e non prorogabili.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo e/ delle spese accessorie entro il termine stabilito, l'aggiudicazione sarà revocata dal Giudice dell'Esecuzione che dichiarerà altresì la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita dell'intera cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c. che prevede l'addebito all'aggiudicatario inadempiente dell'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente.

Nel caso di ammissione al pagamento rateale la disposizione di cui al periodo precedente si applica altresì nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro 10 giorni alla scadenza del termine.

\* \* \*

La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge ed a quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni. A tal fine copia del presente avviso verrà pubblicata sul Portale delle vendite pubbliche per estratto consultabile all'indirizzo "https://portalevenditepubbliche.giustizia.it"; sui siti internet [www.astegjudiziarie.it](http://www.astegjudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom in uno alla copia della consulenza tecnica d'ufficio.

**La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito.**

Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alle "Disposizioni Generali in materia di vendite sincrone pure" allegate al presente avviso.

Per ulteriori informazioni sull'immobile nonché per ogni informazione sulla vendita, anche relativamente alle generalità dei debitori, gli eventuali interessati potranno rivolgersi, al sottoscritto professionista contattando il

AVV. ANTONIA VIRRUSO  
VIA D. SCIORTINO N. 33  
90011 BAGHERIA (PA)  
Tel. 091969140  
pec: antonia.virruso@cert.avocatitermini.it

numero telefonico 091.969140 il Lunedì, Mercoledì e Venerdì dalle ore 16.00 alle ore 19.30 e richiedere visita degli immobili tramite il portale delle vendite pubbliche (<https://venditepubbliche.giustizia.it/>) nella sezione ivi dedicata e mediante mail all'indirizzo di posta elettronica [avv.antonellavirruso@yahoo.it](mailto:avv.antonellavirruso@yahoo.it) entro e non oltre i dieci giorni precedenti alla vendita.

### **Assistenza**

In ogni caso, è previsto un servizio di **assistenza a cura del Gestore della vendita telematica:**

#### **Per Edicom:**

Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:00

sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923;

- sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372;

E-mail: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it);

Chat online disponibile sul portale del gestore delle vendite telematiche [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);

Tramite lo staff disponibile presso la SAT 2.0 – Sala Aste Telematiche sita in Termini Imerese Via Falcone e

Borsellino n. 85 dalle ore 9:00 alle ore 12:45 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00

Bagheria, 25.02.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Antonia Virruso

## TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

### DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE PURE MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CRIPTATE -VENDITATELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA PURA

#### VENDITA TELEMATICA SINCRONA PURA

La gara è avviata nel giorno e all'ora stabiliti e riportati nella pagina-vendita; possono parteciparvi i **soggetti abilitati dal referente** previa verifica telematica dei requisiti tecnici e formali delle offerte presentate telematicamente e che abbiano versato la cauzione. I **rilanci** vengono formulati **esclusivamente in via telematica** con la **simultanea connessione** del referente della procedura e degli offerenti.

#### VISITA DEI BENI

Come previsto dall'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita degli immobili deve essere formulata esclusivamente tramite il form di richiesta presente nella scheda del singolo lotto in vendita disponibile sul Portale delle vendite pubbliche. Il custode dovrà rispondere alla richiesta entro gg 15. Sarà costui a fornire tutte le indicazioni circa le modalità in dettaglio della vendita e ad agevolare e accompagnare l'acquirente in ogni fase dell'acquisto.

#### OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

##### 1.1. Modalità di presentazione dell'offerta.

Le offerte per la partecipazione alle vendite telematiche sono presentate esclusivamente tramite un modulo web ministeriale, reperibile attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.garavirtuale.it/>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita. Per quel che concerne le modalità di presentazione delle offerte telematiche, la normativa di riferimento individua le figure dell'offerente e del presentatore dell'offerta.

L'“**offerente**” è il soggetto cui l'offerta è direttamente riferibile e che beneficerà degli effetti dell'eventuale aggiudicazione.

Il “**presentatore dell’offerta**” è il titolare della casella di posta elettronica certificata attraverso la quale l’offerta viene materialmente inviata all’indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. La figura dell’offerente e quella del presentatore dell’offerta possono venire a coincidere tra di loro, ma possono anche rimanere distinte.

In particolare, al momento della presentazione dell’offerta, possono verificarsi tre ipotesi:

a) **Pofferente e il presentatore coincidono:** in tal caso, per la presentazione dell’offerta con modalità telematiche, l’offerente deve necessariamente trovarsi in una delle seguenti condizioni:

- disporre di una casella di posta elettronica certificata “tradizionale” e di un dispositivo di firma digitale;
- disporre di una “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica” (si tratta di una particolare casella pec identificativa, c.d. pec-id, rilasciata da un gestore autorizzato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell’art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015, il cui utilizzo è limitato alla sola partecipazione alla vendita telematica).

**N.B. ad oggi il servizio non è ancora disponibile in quanto non vi sono gestori iscritti nel registro PEC per la vendita telematica;**

b) **Pofferente e il presentatore non coincidono, Pofferente è munito di firma digitale ma non possiede una casella di posta elettronica certificata:**

in tal caso, per la presentazione dell’offerta con modalità telematiche, l’offerente, firmata l’offerta con la propria firma digitale, potrà utilizzare la PEC di qualunque altro soggetto – detto presentatore – per inviare l’offerta; gli effetti di una eventuale aggiudicazione si produrranno direttamente in favore dell’offerente firmatario dell’offerta, costituendo la PEC del presentatore soltanto il mezzo di invio dell’offerta; non occorre pertanto che l’offerente conferisca alcuna procura al presentatore dell’offerta;

c) **Pofferente e il presentatore non coincidono, Pofferente non possiede una firma digitale né una PEC:**

in tal caso, chi intenda formulare un’offerta con modalità telematiche dovrà avvalersi di un avvocato, munito di procura redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata (la procura non potrà essere autenticata dallo stesso avvocato mandatario). Sarà necessario avvalersi di un avvocato (munito di procura rilasciata nelle suddette forme) anche nel caso in cui l’offerta di acquisto sia formulata da più persone ai sensi del combinato disposto dell’art. 12, commi 4 (terzo periodo) e 5, del D.M. n. 32/2015.

Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire dai presentatori dell’offerta entro le ore 17.00 del giorno precedente alla data della vendita mediante l’invio all’indirizzo di Pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo web precompilato sopra indicato.

AVV. ANTONIA VIRRUSO  
VIA D. SCIORTINO N. 33  
90011 BAGHERIA (PA)  
Tel. 091969140  
pec: antonia.virruso@cert.avocatitermini.it

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Il manuale per la presentazione delle offerte telematiche rilasciato dal Ministero di Giustizia è reperibile al seguente link:

**[https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf)**

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), indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica.

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 (CRO) 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.

Quando l'offerente è coniugato occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione; quando l'offerente è minorenni, occorrerà allegare copia del documento di identità, copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; quando l'offerente è interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, occorrerà allegare copia del documento di identità, del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare; quanto l'offerente è una persona giuridica, occorrerà allegare all'offerta i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione del rappresentante (ad es. procura speciale o certificato camerale).

Tali documenti potranno essere allegati anche in copia per immagine. L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, nonché 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

AVV. ANTONIA VIRRUSO  
VIA D. SCIORTINO N. 33  
90011 BAGHERIA (PA)  
Tel. 091969140  
pec: antonia.virruso@cert.avocatitermini.it

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 programmato del dominio giustizia, le offerte telematiche verranno depositate a mezzo telefax al numero 091-8115061, ovvero mediante l'invio di un messaggio di posta elettronica all'indirizzo di posta elettronica certificata del Tribunale: prot.tribunale.terminiimerese@giustiziacert.it In caso di malfunzionamento non programmato o non comunicato del dominio giustizia, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente.

## **1.2 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 si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario facente capo a ciascuna procedura esecutiva (il cui IBAN sarà indicato nell'avviso di vendita), con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva immobiliare con indicato un "nome di fantasia" 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 (ad esempio, si consiglia di eseguire il pagamento della cauzione almeno 5 giorni prima della data della vendita, se disposto tramite bonifico ordinario, o 3 giorni prima della vendita, se effettuato tramite bonifico urgente). Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta. 1 Per il mancato pagamento del bollo si ritiene trattarsi di irregolarità fiscale e non di causa di inammissibilità; in caso di mancato pagamento da parte di un offerente non aggiudicatario, il delegato dovrà trattenere il relativo importo da quanto restituirà a titolo di cauzione; in caso di mancato pagamento da parte di un offerente divenuto aggiudicatario detto importo sarà aggiunto nel calcolo delle voci relative al "saldo prezzo". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta, all'interno della quale deve essere correttamente indicato anche il numero di CRO del relativo bonifico.

## **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito. Si ricorda che ove la figura del presentatore e quella dell'offerente non coincidano, gli avvisi di

connessione e le credenziali di partecipazione saranno inviate all'indirizzo PEC indicato dal presentatore. In caso di pluralità di offerte criptate valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara, che si svolgerà in modalità sincrona, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre (diciasi 3) minuti. La gara sincrona pura sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, 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. In caso di mancanza di altri offerenti, il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line. Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nell'avviso di vendita. Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Se vi sono più offerte, il Delegato invita in ogni caso tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta all'esito della gara ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza. In caso 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.

## **EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO**

L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive. L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, della quota parte del 50 % del compenso del professionista incarico per la predisposizione del decreto di trasferimento, degli oneri tributari e delle spese per la trascrizione della proprietà, entro massimo 120 giorni, ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta, dall'aggiudicazione a pena di decadenza dell'aggiudicazione. L'importo di detti oneri sarà comunicato entro quindici giorni dall'esperimento di vendita dal Delegato ovvero dall'ausiliario nominato dal Delegato medesimo. In caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme già versate. In presenza di un creditore fondiario, il Delegato inviterà senza ritardo il creditore a precisare l'ammontare del credito. L'importo da versare per il saldo prezzo e per le spese conseguenti al trasferimento dovrà essere accreditato nella misura del 80% in favore del creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito), mentre il restante 20% sarà versato sul conto della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al Delegato, nel termine assegnato dal professionista, la nota di precisazione del credito, corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura. La quota di spettanza del creditore fondiario (oltre all'eventuale somma residua di quanto trattenuto in garanzia) sarà, quindi, riaccreditata a favore di quest'ultimo esclusivamente su mandato del professionista, in assenza di piano di riparto, sul quale sarà annotato, eventualmente anche a conguaglio, nei limiti di cui all'art. 2855 c.c. In ogni caso, il pagamento ex art. 41 TUB verrà effettuato dal delegato, solo dopo la verifica del credito precisato e la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione e delle spese ex art. 2770 c.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, 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 all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né 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

AVV. ANTONIA VIRRUSO  
VIA D. SCIORTINO N. 33  
90011 BAGHERIA (PA)  
Tel. 091969140  
pec: antonia.virruso@cert.avvocatitermini.it

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 all'emissione del decreto di trasferimento 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. L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a spese della procedura. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento. A carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 50% relativa al compenso, oltre le spese generali in misura del 10% per l'attività relativa trascrizione della proprietà e la quota del 100% delle anticipazioni sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D.M. 227/2015. Il decreto di trasferimento sarà emesso solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo ivi compresi gli oneri tributari e le spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario. 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. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **ASSISTENZA**

Per ricevere assistenza l'utente interessato a partecipare alla vendita potrà avvalersi dei seguenti mezzi di contatto:

A. Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:00 sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923 - sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372;

B. E-mail: [venditelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditelematiche@edicomsrl.it) ;

C. Chat online disponibile sul portale del gestore delle vendite telematiche [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it); D. Tramite lo staff disponibile presso la SAT 2.0 – Sala Aste Telematiche sita in Termini Imerese Via Falcone e Borsellino n.85 dalle ore 9:00 alle ore 12:45 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

I servizi di assistenza riguardano i seguenti ambiti:

- supporto all'utenza per la corretta consultazione dell'avviso di vendita e della relazione di stima;
- supporto per la consultazione delle vendite giudiziarie con beni nelle zone di interesse tramite sistema di geo localizzazione;
- supporto all'utenza per la richiesta di visita dell'immobile mediante il Portale delle vendite pubbliche (obbligatoria);
- supporto all'utenza per la compilazione e la presentazione dell'offerta telematica tramite il modulo web ministeriale presente sul Portale delle vendite pubbliche e sui Portali del gestore delle vendite telematiche; - supporto per il corretto versamento della cauzione;
- supporto per la verifica dei requisiti hardware necessari alla partecipazione per via telematica;
- supporto all'utilizzo della console di gara; - rilascio della PEC e del dispositivo di firma digitale (su richiesta) utili alla presentazione dell'offerta telematica ed alla partecipazione;
- ulteriori approfondimenti sulle vendite telematiche.