



TRIBUNALE DI TARANTO

I SEZIONE CIVILE

Giudizio di divisione n. 7176/2021 R.G. - Giudice Dott.ssa Stefania D'Errico

Professionista Delegato alla vendita: Avv. Mariateresa MACRIPO'

Avviso di Vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Mariateresa Macripò (C.F. MCRMTR69L47L049B), con studio in Taranto alla Via Ugo De Carolis n.144, nella qualità di Professionista Delegato alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., giusto provvedimento emesso in data 20.09.2023 ed in data 01.02.2024 dal Giudice del Tribunale di Taranto, Dott.ssa Stefania D'Errico, nel Giudizio di divisione n. 7176/2021 R.G. rilevato che alla data del 07.05.2024, sebbene il regolare espletamento delle formalità di pubblicità, non sono state presentate offerte per il Lotto Unico e che pertanto occorre procedere alla fissazione di una nuova vendita del predetto lotto al prezzo ribassato rispetto a quello precedente, a norma dell'art. 490 c.p.c. e delle disposizioni del Tribunale di Taranto

AVVISA

che, il giorno **22 Ottobre 2024** alle **ore 16.00**, dinanzi a sé, presso il proprio studio legale, sito in Taranto alla Via Ugo De Carolis n. 144, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, per quanto applicabile. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Taranto", pubblicato sul sito del Tribunale, sul sito www.astegiudiziarie.it e su pst.giustizia.it nonché da quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, 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 esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985 n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni e trascrizioni che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di un'unità immobiliare sita nel Comune di Taranto località Talsano alla Via Emilio Gadda 3. Essa si compone di un lotto di terreno in cui insiste una unità immobiliare che si compone da un piano seminterrato, un piano terra e box quale pertinenza esterna indiretta e da ulteriore manufatto adiacente il box consistente in una tettoia in legno. L'unità immobiliare è adibita ad uso residenziale e si compone da ingresso, corridoio, soggiorno-pranzo, cucina, lavanderia, w.c., bagno, veranda, tre camere, due balconi dotati di scala che permette l'accesso indifferentemente al giardino circostante. Si sviluppa sulle seguenti superfici nette calpestabili:

Piano romano: ingresso mq. 7,34, corridoio mq. 8,63, soggiorno – pranzo mq. 25,54, cucina mq. 17,83, lavanderia mq. 5,02, w.c. mq. 1,98, bagno mq. 8,70, il primo vano superficie mq. 16,40, il secondo vano superficie mq. 10,06, il vano 3 superficie mq. 19,32; (totale mq. 120,82);

balcone frontale: Via Gadda mq. 12,10

balcone retrostante: mq. 2,50 (totale mq. 14,60 – veranda mq. 2,81)

piano seminterrato: cantina mq. 35,90

box: mq. 25,75, w.c. mq. 4,21, cucina mq. 5,20 (totale mq. 35,16, tettoia mq. 35,84 – totale lotto mq. 1200,00 circa).

Al Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al Foglio 310 – particella 869 – sub. 2 e sub.3, Cat. A/7, classe 2, consistenza 8 vani, rendita catastale €. 867,65., oltre al terreno di pertinenza quale Ente urbano al Foglio 310 particella 869 di are 10.29.

Disponibilità del bene: Occupato ma liberabile come per legge

Pratica Edilizia: L'immobile risulta essere stato edificato abusivamente e per tale abuso è stata presentata tra l'altro la pratica edilizia n. 913 -L.326/03 per la realizzazione di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione composta da piano seminterrato, piano terra(romano), e box pertinenziale. Alla predetta istanza ha fatto seguito l'emissione del parere favorevole del progetto a condizione di effettuare i versamenti e di produrre il rilievo fotografico. A tale comunicazione ha fatto seguito l'emissione da parte del Civico Ente dell'Ordinanza di pagamento per sanzioni pecuniarie D.P.R. 380/2001- Legge 326/03- Condono edilizio n. 913, per € 4.755,32. A ciò si aggiunga che il confronto tra il progetto approvato e di cui non è stata rilasciata la concessione, con lo stato dei luoghi presenta le seguenti difformità: Cambio di destinazione dell'originario box in sup. residenziale; la tettoia adiacente la predetta "pertinenza" è abusiva. Pertanto si rende necessario il ripristino dello stato quo ante della "pertinenza" e la demolizione della tettoia per cui si stima la seguente somma € 2.000,00 comprendente la realizzazione dei tramezzi rimossi nella pertinenza completi e rifiniti e la demolizione, carico e trasporto dei materiali rinvenuti dalla tettoia.

Stato manutentivo: Buono.

Prezzo base	Euro 279.609,00
Offerta di acquisto minima consentita (75% del prezzo base)	Euro 209.707,00
Offerta minima in aumento	Euro 2.000,00

Cauzione: minimo 10% del prezzo offerto.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

* * *

Gli interessati all'acquisto - escluso i soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it

Le offerte di acquisto, comprensive dei documenti allegati, **dovranno essere presentate, con le modalità sotto riportate, entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, caricandola sul portale; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data e il numero di CRO (ovvero di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e del bollo;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica indicata al momento dell'offerta e l'eventuale recapito di telefonia mobile, per ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copie del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo, del D.M. 227/2015;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia 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;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerente dovrà, altresì, dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura avente il seguente **IBAN: IT0600100515803000000012037** tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "PR 7176/2021 R.G. Trib Taranto versamento cauzione", intestato a "PR 7176/2021 R.G. TRIB TARANTO" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12.00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente della procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”. In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it** accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta; **si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di giorni 2 (due), dalle ore 16.00 del 22 ottobre 2024 alle ore 16:00 del giorno 24 ottobre 2024.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento **ma solo per un massimo di 8 (otto) prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore.**

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, **il professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

- a parità, altresì, di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine **di 60 giorni dall'aggiudicazione**. Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà essere effettuato altro versamento per un importo pari al 15% (ovvero pari al 20% nel caso di terreni) del prezzo di aggiudicazione per il pagamento degli oneri fiscali, di quelli previsti dall'art.2, c.7, D.M. 15.10.15 n.227 e delle spese necessarie per il trasferimento dell'immobile (fatti salvi la restituzione dell'eventuale eccedenza, ovvero, il conguaglio nella misura che sarà indicata dal Delegato in caso di insufficienza dell'importo indicato), ovvero altra somma maggiore o minore rispetto a quella sopra indicata che sarà comunicata dal professionista delegato, e **comunque non inferiore ad € 2.500,00**.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

* * * * *

Come previsto dall'art.585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. R.G.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

* * * * *

Per informazioni e per visionare l'immobile sarà possibile rivolgersi al Professionista Delegato, Avv. Mariateresa Macripò, con studio in Taranto alla via Ugo de Carolis n. 144 – 1° Piano, chiamando dalle ore 09.30 alle ore 13.00 al seguente numero telefonico - tel e fax 099 3313833 – e-mail: avv.mariateresamacripo@gmail.com.

Si fa inoltre presente che in Taranto al Viale Virgilio 20/d è attivo uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE (tel.3316401305) dedicato all'assistenza in loco per le fasi di registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica e per la compilazione dei documenti necessari per partecipare alla gara telematica, dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle 14.00 alle 18.00 tutti i giorni non festivi (escluso il sabato), e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale, per coloro che non ne fossero in possesso.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- mail: staff.taranto@astegiudiziarie.it
- telefono "staff vendite": 3316401305.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G. E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- Pubblicazione tramite il sistema "rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it – Idealista.it – Kijiji-Ebay Annunci. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati, inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione del link ovvero dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.realeste.it ove sono reperibili in dettaglio tutte le informazioni per partecipare alla vendita.

Per il funzionamento della vendita telematica con modalità asincrona si rimanda al Regolamento per la partecipazione alle vendite immobiliari telematiche delegate del Tribunale di Taranto - Sezione Esecuzioni Immobiliari, pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

Taranto, lì 30.07.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Mariateresa Macripò