

TRIBUNALE DI TARANTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C.

Esecuzione immobiliare RGE n. 52/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesca Zanna

Professionista Delegato alla vendita: Avv. Giovanni Tarallo

Il sottoscritto, Avv. Giovanni Tarallo, C.F. TRLGNN65C08L049Z, con studio legale in Taranto alla Buccari 20, nella qualità di Professionista Delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Taranto, Dott.ssa Francesca Zanna del 19.02.2024, ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo immobiliare RGE 52/2023, rilevato che alla vendita del 30.07.2024 non sono state presentate offerte per il lotto unico occorre procedere con nuovo tentativo di vendita al prezzo ribassato, a norma dell'art. 490 c.p.c. e delle disposizioni del Tribunale di Taranto;

AVVISA

che innanzi a sé, presso il proprio studio legale, sito in Taranto (74121) alla Via Buccari n.20, il giorno **19.11.2024 alle ore 15.30**, col prosieguo, procederà alla vendita telematica asincrona, tramite la piattaforma www.fallcoaste.it del seguente 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 Ministero della Giustizia 26.02.2015 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 modificato dal DPR .380/2001 e fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente 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 degli 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 implicitamente 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 28.02.1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà con la liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA E DELLA RELATIVA BASE DI OFFERTA

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'unità immobiliare residenziale di complessivi 106 mq commerciali, sita al secondo piano a sinistra salendo le scale del fabbricato di Via Regina Elena n. 24 a Taranto, non dotato di ascensore, costituita da ingresso, corridoio, cucina comunicante con soggiorno, camera da letto con cabina armadio e bagno su soppalco, bagno, studio, ripostiglio ed un balcone con accesso dalla cucina, prospiciente il giardino di altra proprietà, censita all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Taranto – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali – Catasto Fabbricati al Foglio 319 del Comune di Taranto particella 4600 sub. 15 ex particella 3081 sub. 16 cat. A/3 cl.3 cons.5 vani r.c. € 516,46. Confina a Nord con la particella 2564 del Foglio 319 del Catasto Terreni del Comune di Taranto (ente urbano), ad Est con Via Regina Elena, a Sud con pianerottolo ed altra unità immobiliare dello stesso fabbricato, ad Ovest con cortile.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

La costruzione originaria, ove è situato l'appartamento, costituita da piano terra e due piani superiori, è ante 1942, in quanto il primo accatastamento risale al 1939; in data 13/05/1966 è stata richiesta autorizzazione alla sopraelevazione del terzo piano, in seguito alla quale è stato rilasciato il 17/08/1968 N.O.E.L.E. registrato al N. 247 del 1966. Presso l'Archivio del Comune di Taranto è stato reperito unicamente il titolo edilizio sopra citato, con il grafico del solo terzo piano, mentre non risultano altri titoli edilizi rilasciati e/o assentiti per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione. L'appartamento non risulta dotato di agibilità, per cui occorrerà presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) a firma di tecnico abilitato, previa acquisizione della necessaria documentazione, in particolare dei certificati di conformità degli impianti. Vi sono alcune difformità rispetto alla planimetria

catastale originaria, consistenti in frazionamento e fusione, modifiche interne, chiusura di due vani finestra prospicienti il cortile e realizzazione di soppalco abusivo. Inoltre, nella planimetria originaria non è disegnato il balcone, ma si ritiene che lo stesso sia stato realizzato contestualmente al fabbricato. Poiché in camera da letto non è rispettata l'altezza minima di 2,70 m, a causa della realizzazione del soppalco, lo stesso dovrà essere demolito, ripristinando lo status quo ante, mentre le altre difformità potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 con la presentazione di una S.C.I.A. tardiva, seguita dalla Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), previo esborso presunto di complessivi Euro 10.000 circa, per: rimozione dei sanitari e degli impianti del bagno, demolizione del soppalco e trasporto dei materiali di risulta a discarica autorizzata, spese tecniche per la predisposizione delle pratiche edilizie, oneri e sanzioni, salvo diversa e più precisa valutazione degli oneri e delle sanzioni da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

L'immobile è occupato dal debitore.

ONERI CONDOMINIALI

€ 396,00 circa all'anno

Vi sono oneri insoluti per € 925,00

PREZZO BASE	€ 63.750,00	
OFFERTA MINIMA AMMESSA	€ 47.813,00	Pari al 75% del prezzo base
RILANCIO MINIMO	€ 1.500,00	
DEPOSITO PER CAUZIONE		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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto, esclusi il debitore e tutti i soggetti cui è fatto divieto per 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.fallcoaste.it,

Le offerte di acquisto, comprensive dei documenti allegati, **dovranno essere presentate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00** del giorno 18.11.2024 (antecedente a quello dell'udienza di vendita) 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 i dati identificativi previsti dall'art. 12 del DM. 32 del 2015:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, del soggetto cui andrà intestato l'immobile; 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; 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; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; 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;
- la data e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e l'eventuale recapito di telefonia mobile, per ricevere le comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia 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, 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 dell'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 del giudice tutelare;
- 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 titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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 così intestato **Esec. Imm. N.**

52/2023 RGE Trib. di Ta, avente il seguente IBAN: IT52T0100515803000000012248; tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto all'acquisto.

Il bonifico, con causale “proc. esecutiva n. 52/2023 R.G.E. Lotto Unico versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.

Qualora il 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 ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 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 (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 verranno 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.fallcoaste.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 durata di due giorni dal 19.11.2024 al 21.11.2024 e terminerà alle ore 16.00.

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 di prolungamento, **ma solo per un massimo di 8 (otto) prolungamenti e, quindi, per un totale di 2 (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 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 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione (ovvero del 20% in caso di terreni), unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista); ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato (da inviarsi a mezzo pec o tramite racc. a.r.).

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 cpc).

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.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 con 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.

Gli interessati all'acquisto **possono visionare il compendio pignorato** contattando il custode Avv. Giovanni Tarallo al seguente recapito 0997325454.

Si fa inoltre presente che in Taranto al Viale Virgilio 20/d è attivo uno **SPORTELLINO 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 c.p.c., secondo le modalità stabilite dal G.E.:

-pubblicazione dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

-pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza, del regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Taranto e della relazione di stima sul sito internet www.astegiudiziarie.it, sul sito www.astalegale.net e www.fallcoaste.it

-pubblicazione tramite il sistema "rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e sul sito www.astalegale.net

Taranto, li 16.09.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Giovanni Tarallo