

TRIBUNALE DI TARANTO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Martino Musumeci C.F. MSMMTN57L03L049F, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Taranto dott. Andrea Paiano con provvedimento del 18/3/2023 nel procedimento esecutivo n. **R.G.E 423/2019** a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **18 DICEMBRE 2024 ore 16,00** presso il proprio studio in Taranto alla Via D'Aquino n. 166 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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'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 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 ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA,

LOTTO UNICO

Proprietà di un'azienda agricola, in agro di Castellaneta, alla località San Bartolomeo, costituita da terreni, dalla superficie catastale di ha 37.20.44, identificati in catasto terreni al foglio 101 particelle 187, 189, 175, 176, 177, 190, 191, 192, 179, 15, 27, 54, 80, 162, 195, 196, 117, 210, 115, 116, 64, 181 e al foglio 108 particelle 9, 23, 103 e 106, da un fabbricato destinato ad abitazione di tipo economico, identificato in catasto fabbricati al foglio 101 particella 145 subb. 1 e 2, da un fabbricato destinato ad abitazione in villino, identificato in catasto fabbricati al foglio 108 particella 666 sub. 2, da due stalle, identificate in catasto fabbricati al foglio 101 particella 146 sub. 1 e particella 147 sub. 1, oltre che da un'area urbana, identificata in catasto fabbricati al foglio 101 particella 230 e da due terreni di qualità area "accessorio comune ad ente rurale ed urbano", identificati in catasto terreni al foglio 101 particelle 184 e 186.

Il lotto confina, nell'insieme, con proprietà xxxxx, proprietà xxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxx, proprietà xxxxxxxx od aventi causa, salvo altri.

Il fabbricato adibito ad abitazione, identificato in catasto fabbricati al foglio 101 particella 145 subb. 1 e 2, dotato del certificato di agibilità n. 993 del 31/08/2010, presenta difformità edilizie, rispetto al permesso di costruire in sanatoria n. 109/2000 del 13/03/2006, e catastali sanabili con un esborso di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo a base d'asta, fatto salvo l'ottenimento del parere positivo delle autorizzazioni paesaggistiche dagli enti preposti.

Per gli altri immobili censiti in catasto fabbricati, solo la stalla, identificata in catasto al foglio 101 particella 147 subalterno 1, risulta legittimata dalla concessione edilizia n. 83/02 del 13/06/2003, in quanto è indicato il cambio di destinazione d'uso da stalla a infermeria veterinaria. Per tale immobile, vi è una diversa distribuzione interna, sanabile con un esborso di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo a base d'asta, fatto salvo l'ottenimento del parere positivo delle autorizzazioni paesaggistiche dagli enti preposti. Per tutti gli altri immobili esistenti, identificati in catasto fabbricati e non, non è possibile esprimersi circa la legittimità urbanistica. Per essi, cautelativamente, in presenza di vincoli paesaggistici, ai fini della stima, se ne è considerata la demolizione.

L'intero lotto è occupato da un terzo in forza di contratti di affitto di fondo rustico e precisamente **atto n. 103** stipulato in data 23/12/2012 e registrato in data 7/01/2013, valido 10 anni e tacitamente rinnovabile sui terreni, dalla superficie catastale dichiarata di 35 ha 39 are e 37 centiare, al foglio 101 particelle 144 (ora 187, 189), 61 (ora 190, 191, 192), 15, 27, 54, 80, 117, 118 (ora 210), 32 (ora 162, 230, 179), 33 (ora 175, 176, 177), 34 (ora 195, 196) 115, 116, 181 (derivata dalla 115), 146 (comprendente la 184), 147 (comprendente la 186) e al foglio 108 particelle 9, 23, 103, 106, 107 (ora 666) e da un fabbricato destinato ad abitazione di tipo economico, identificato in catasto fabbricati al foglio 101 particella 145 sub. 1 (l'intero lotto a meno della particella 64 del foglio 101 e del sub. 2 della particella 145 al foglio 101);

atto n. 759 stipulato in data 10/04/2014 e registrato in data 6/05/2014, dalla durata di 6 anni tra la società locatrice ed un terzo affittuario sui terreni al foglio 101 particelle 61 (ora 190, 191, 192), 15, 27, 54, 80, 117, 118 (ora 210), 33 (ora 175, 176, 177), 34 (ora 195, 196) 115, 116, 181 (derivata dalla 115) e al foglio 108 particelle 9, 23, 103, 106, 107 (ora 666);

atto n. 5139 stipulato e registrato in data 7/09/2017, valido 10 anni e tacitamente rinnovabile tra la società locatrice ed un terzo affittuario sui terreni al foglio 101 particelle 146 (comprendente la 184), 147 (comprendente la 186);

atto n. 6889 stipulato in data 25/11/2017 e registrato in data 28/11/2017, valido 10 anni e tacitamente rinnovabile, sui terreni, dalla superficie ca-tastale dichiarata di 7 ha 91 are e 00 centiare, al foglio 101 particella 64 e al foglio 108 su altre particelle non oggetto di pignoramento appartenenti ad altra ditta;

atto n. 2169 stipulato in data 10/04/2020 e registrato in data 27/05/2020, valido 15 anni per un importo di € 800,00 annui, sui terreni al foglio 101 particelle 190, 191, 192, 15, 27, 54, 80, 117, 210, 175, 176, 177, 195, 196, 115, 116, e al foglio 108 particelle 9, 23, 103, 106, 107 (ora 666).

Si fa presente che il terreno, individuato in Catasto terreni al foglio 101, particella 230, risulta sottoposto a sequestro preventivo penale disposto dall'autorità giudiziaria per la presenza di rifiuti consistenti in "cascami di pellami e pneumatici" e, pertanto, l'eventuale acquirente dovrà procedere alla rimozione del suddetto materiale e che il costo preventivato per tale operazione ammonta a circa

€ 440.000,00 che è stato detratto dal valore di stima.

PREZZO BASE € **139.219,00**

OFFERTA MINIMA AMMESSA € **104.415,00**

RILANCIO MINIMO IN AUMENTO: € **2.000,00**

DEPOSITO PER CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri 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 indicate, entro le ore **12,00 del giorno 17/12//2024** 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. n.2/2015

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 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 d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi previsti dall'art 12 del D.M. 32 del 2015:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, 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 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 del 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 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 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 ma prima del versamento del saldo 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 o 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 avente il seguente **IBAN -- IT15Z 01005 15803 0000000 11891 con causale proc NRGE 423/ 2019 Lotto UNICO** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. **423/2019**, 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 carte 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.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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà inizio alle ore 16,00 del 18/12/2024 e terminerà alle ore 16.00 del 20/12/2024

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 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà effettuare 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 (“sono poste a carico dell’aggiudicatario o dell’assegnatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l’esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastali”), fatti salvi

la restituzione dell'eventuale eccedenza, ovvero, il conguaglio nella misura che sarà indicata dal Delegato in caso di insufficienza dell'importo indicato.

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 e. 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. 423/2019"; 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 giudiziario Avv. Martino Musumeci **pec:** musumeci.martino@oravta.legalmail.it – mail: martinomusumeci@gmail.com-

Per supporto tecnico è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti :3316401305

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31

- telefono "staff vendite": 0586095305.

-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, ww.astegiudiziarie.it nonché tramite il sistema "rete Real Estate "sui siti internet- Casa.it-Idealista.it-Bakeca.it

Taranto, 8/10/2024

Il professionista delegato
Avv. Martino Musumeci