



TRIBUNALE DI TARANTO

Prima Sezione Civile

- Giudizio di scioglimento della comunione -

Contenzioso Civile n. 2784/1985 R.G.

Giudice Istruttore - Dott.ssa Raffaella Gennari

Professionista Delegato alla vendita: Avv. Roberto PUGLIESE

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Avv. Roberto PUGLIESE** (PGLRRT75P17F784J), con studio in Mottola (TA) alla via Boito n. 48, nella qualità di Professionista Delegato alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., come da ordinanza resa in data 29.08.2023 e successiva autorizzazione emessa il 18.11.2024 dal Giudice Istruttore del Tribunale di Taranto, dott.ssa Raffaella Gennari, nell'ambito del giudizio di scioglimento della comunione iscritto al N. 2784/1985 R.G.;

rilevato che nel corso delle precedenti vendite – ultima quella del 02.10.2024, sebbene il regolare espletamento delle formalità di pubblicità, non sono state presentate offerte e che pertanto occorre procedere alla fissazione di una nuova vendita del compendio immobiliare al prezzo ribassato rispetto a quello precedente, come da provvedimento di delega del Giudice;
a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che, il giorno **19 FEBBRAIO 2025**, alle **ore 16:00**, mediante collegamento telematico e tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, procederà alla vendita telematica asincrona, 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 del 26 febbraio 2015, n. 32, per quanto applicabile, e senza la simultanea connessione del Giudice o del referente della procedura.

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..

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.

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

LOTTO UNO:

*Piena proprietà di un terreno ubicato in agro di Pulsano (TA) alla contrada Luogovivo, di forma irregolare, infestato da erbe anche poliennali nonché da alcuni ceppi di vite in completo stato di abbandono per una superficie complessiva di circa 3.927 mq.. Il terreno confinante nell'insieme con p.lla 20, con p.lla 443 e con p.lla 21 risulta censita al NCEU del Comune di Pulsano (TA) al **fg. 13, p.lla 136**, qualità vigneto, classe 2, superficie are 39 ca 27, R.D. € 68,96, R.A. € 32,45. Il terreno, se-*

condo il P.U.G. del Comune di Pulsano ricade nella zona Ct3 di espansione turistica, destinata ad accogliere insediamenti turistici sia a carattere residenziale che alberghiero. Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

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

Prezzo base	€	17.472,00
Offerta di acquisto minima consentita (75% del prezzo base)	€	13.104,00
Offerta minima in aumento	€	500,00

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.

* * *

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, a pena di esclusione sottoscritte con firma digitale intestata all'offerente ovvero al presentatore munito di procura speciale notarile, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate, con le modalità sotto riportate, entro le ore 12.00 del giorno 18.02.2025 (antecedente a quello dell'udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta con firma digitale intestata all'offerente e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In particolare una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, **costituita da un file criptato in formato "zip.p7m", contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta**, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di Posta Elettronica Certificata del Ministero della Giustizia (PEC: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante apposita casella di "posta certificata per la vendita telematica" (detta modalità di trasmissione sostituisce la firma digitale dell'offerta ovvero Posta Certificata ID) oppure, qualora l'offerente non fosse dotato di tale apposito indirizzo, dovrà essere inviata, **tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, avendo avuto cura di sottoscrivere con firma digitale l'offerta in fase di generazione della stessa tramite il modulo web ministeriale, a pena di inammissibilità.**

Nella pagina iniziale del Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale Utente" del Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Si invitano gli interessati a consultare attentamente il suddetto manuale, con avviso che il completamento dell'offerta avviene soltanto con l'invio della stessa (e degli allegati in appresso indicati) all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it;

Come disposto dall'art. 4 I comma del D.M. n. 32 del 26.02.2015 "*l'offerta si intende depositata dal momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia*". Si raccomanda, onde evitare l'invalidazione dell'offerta, di non tentare di aprire, alterare il contenuto o rinominare il file contenente l'offerta che viene restituito dal sistema (il file offerta generato è del tipo "offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m" scaricato alla fine della procedura o dall'URL ricevuta per email).

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa domanda e, quindi, mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono sempre IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta non sarà più possibile cancellare o modificare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno definitivamente acquisite dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

Le comunicazioni verranno effettuate all'indirizzo PEC utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

L'offerta di acquisto dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art.12 del D.M. n.32/2015:

- 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 sino al 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo non dovrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione con la precisazione che allorquando viene indicato un termine inferiore ai 120 giorni quest'ultimo si considererà perentorio solo a condizione che l'aggiudicazione sia avvenuta in funzione del ridotto termine;
- 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;

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a mezzo di un avvocato, a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c.. **In tale ipotesi unitamente al mandato difensivo dovrà essere fornito allo scrivente procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore dell'avvocato che ha operato ai sensi dell'art. 583 c.p.c.**

All'offerta dovranno necessariamente essere allegati:

- scansione del documento d'identità e copia del codice fiscale nel formato "pdf" del soggetto offerente;
- scansione della 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 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).

Il presentatore che dovesse risultare differente dall'offerente, anche se partecipa nelle forme di cui all'art. 583 c.p.c., dovrà munirsi di procura speciale notarile, pena l'inammissibilità della domanda.

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: IT 97 A 01005 15803 00000012010 ed intestato al Tribunale di Taranto**; tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Giudizio di divisione n. 2784/1985 R.G. Lotto Uno 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 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 abiliteranno 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), dal 19.02.2025 e terminerà alle ore 16:00 del 21.02.2025.

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; 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 p.e.c. o tramite raccomandata 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 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.

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio o altro locale nella sua disponibilità, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie Immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

* * * * *

Come previsto dall'art.585, comma 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 "Giudizio di divisione n. 2784/1985 R.G. Lotto Uno"; in caso di revoca

dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

* * * * *

Per maggiori chiarimenti sarà possibile rivolgersi al Professionista Delegato, Avv. Roberto Pugliese, con studio in Mottola (TA) alla Via Boito n. 48, chiamando nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 16.00 alle ore 19.30 ai seguenti numeri telefonici 3393056250 – telefax 0994508622 – e-mail: puglieseavvrobby@libero.it.

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.I.:

- 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 e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Per il funzionamento della vendita telematica con modalità asincrona si rimanda al Regolamento per la partecipazione alle vendite immobiliari telematiche delegate del Tribunale di ed alle successive integrazioni, pubblicati sul sito del Tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

Mottola, lì 02.12.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Roberto Pugliese

