

TRIBUNALE DI TARANTO
II SEZ. CIVILE
Ufficio Procedure Concorsuali
FALLIMENTO N. 25 / 2022

^^^

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
CON MODALITA' TELEMATICA

La sottoscritta Avv. Barbara Maggio, cod. fisc. **MGGBBR91E43Z129R**, in qualità di curatrice del Fallimento in epigrafe e in esecuzione di quanto previsto nel Programma di liquidazione approvato dal Giudice delegato del Fallimento e successiva autorizzazione alle operazioni di vendita del 29.04.2024

AVVISA

a norma dell'art. 490 c.p.c., che il giorno **25 Marzo 2025 alle ore 16:30** col prosieguo, presso il proprio studio sito in Taranto alla Via Medaglie d'Oro n. 6, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei seguenti beni immobili 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 gara avrà una durata di **3 giorni e terminerà il 27 Marzo 2025 Dicembre 2024 alle 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 proroga, ma solo per un massimo di otto prolungamenti, e quindi un totale di due ore.

IMMOBILI IN VENDITA E "BASE DI OFFERTA"

LOTTO 1: Terreno in agro di Manduria (TA) della superficie complessiva di mq **4.283**, attualmente privo di alberature ed incolto, censito in Catasto Terreni del Comune di Manduria al foglio **27**, p.lle **129** e **178** Uliveto **4°**. Il terreno ricade nel vigente piano di destinazione urbanistica Zona "Agricola" e risulta gravato dal vincolo "**Aree di rispetto delle componenti culture insediative**"

Prezzo base € **2.812,00**

Offerta minima € **2.109,00**

Offerta in aumento € **250,00**

Deposito cauzione **10% del prezzo offerto**

LOTTO 2: Terreno in agro di Manduria (TA) della superficie complessiva di mq **1.065**, attualmente privo di alberature e incolto, censito in Catasto Terreni del Comune di Manduria al foglio **48**, p.lle **1269** e **1752** ricadono nel vigente Piano regolatore generale in zona "C3 Espansione". Non risultano vincoli per quanto previsto dal Piano Paesaggistico Territoriale (PPTR) approvato con delibera giunta regionale n. 176/20155.

Prezzo base € **25.312,00**

Offerta minima € 18.984,00

Offerta in aumento € 1.000,00

Deposito cauzione 10% del prezzo offerto

LOTTO 3: Terreno in agro di Manduria (TA) della superficie complessiva di mq 1872, completamente privo di alberature e incolto, censito in Catasto Terreni del Comune di Manduria al foglio 48, p.lle 1632 e 1633 Uliveto 3°. Le particelle ricadono nel vigente Piano Regolatore in Zone "Unità Sportive di Base" (normativa verde pubblico di base). Non risultano soggette a vincoli per quanto previsto dal Piano Paesaggistico Territoriale (PPTR) approvato con delibera Giunta n. 176/20155.

Prezzo base € 31.500,00

Offerta minima € 23.625,00

Offerta in aumento € 1.000,00

Deposito cauzione 10 % del prezzo offerto

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene 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 nonché sul sito www.astegiudiziarie.it) ed a 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 prevista dall'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.

Spese, imposte e qualunque costo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno posti a carico dell'aggiudicatario.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

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 , seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere depositato **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta s'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, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato dall'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 DM n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o 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 comma 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite pec per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite Pec per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve allegare certificato del Registro delle Imprese o visura camerale dalla quale risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579 ult. comma c.p.c.

L'offerente deve altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico della 'aggiudicatario ex art. 2 comma 7, DM 227/15).

L'offerta dovrà essere come di seguito differentemente integrata in caso di offerta compiuta da:

1. Persona fisica;

1.1. Celibe, nubile o libera di stato: dichiarare lo stato civile;

1.2. Coniugata in separazione dei beni: indicare il regime patrimoniale;

1.3 Coniugata in regime di comunione legale dei beni: indicare le generalità complete del coniuge dell'offerente; per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, caricandola sul portale;

1.4. se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

1.5 Persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica: l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, codice fiscale, partita iva (se diversa) e dati anagrafici completi del legale rappresentante; in sede di vendita deve essere prodotta visura recente rilasciata dal Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente, attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società e i poteri del rappresentante; nonché eventuali delibere autorizzative se necessarie;

1.6 Persona da nominare: l'avvocato aggiudicatario, ai sensi dell'articolo 583 c.p.c., deve, entro tre giorni dall'aggiudicazione depositare- presso il Delegato, anche via pec- dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

3 l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

4 il numero o altro dato identificativo del lotto;

5 l'indicazione del referente della procedura;

6 la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

7 il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);

8 l'importo versato a titolo di cauzione;

9 la data e il numero di CRO (ovvero di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

10 il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

11 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 per ricevere le comunicazioni previste;

12 l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

13. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;

14. l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

All'offerta dovranno essere allegati:

I. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

II. 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;

III. la richiesta di agevolazioni fiscali;

IV. visura recente rilasciata dal Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente, attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società e i poteri del rappresentante; nonché eventuali delibere autorizzative se necessarie;

V. Procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusività facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, se l'offerta è formulata da più persone

CAUZIONE

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma non inferiore **al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura avente il seguente **IBAN: IT 78 J 01005 15803 0000 00012321**.

Il bonifico, con causale "**Fallimento n. 25 / 2022 - lotto n.**", dovrà essere effettuato in modo tale che le somme risultino accreditate su detto conto corrente **entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica, il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, **l'offerta sarà considerata inammissibile**.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente € 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 sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it> Sezione servizi, Pagamento bolli digitali, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xlm scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal curatore all'offerente esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari)

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

OFFERTE E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Delegato solo nella data e nell'ora di udienza della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita delegata avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla propria casella elettronica di posta certificata o su quella appositamente creata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'udienza, il sottoscritto Delegato:

- verificherà la validità delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo, comprensivo della cauzione e del bollo, entro i termini sopra indicati;

- valuterà se dar corso alla gara nel caso di offerte inferiori al prezzo base, ma pari o superiori all'offerta minima;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

GARA E AGGIUDICAZIONE

Nel caso di unico offerente validamente ammesso, il Delegato darà corso all'aggiudicazione in suo favore, **anche qualora non risulti connesso.**

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti, con modalità asincrona, partendo dal prezzo più alto offerto (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.

Il giorno della scadenza della gara all'ora fissata e all'esito di eventuali prolungamenti, il Delegato procederà all'aggiudicazione a colui il quale abbiamo offerto il miglior prezzo.

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.

In caso di mancata connessione di uno o più offerenti si darà comunque corso alla gara e all'aggiudicazione.

In ogni caso, intervenuta l'aggiudicazione, non sarà possibile accettare offerte migliorative postume.

Il Delegato stilerà apposito verbale delle operazioni.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, **nel termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale e non prorogabile), l'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, specificando nella causale di bonifico "**Tribunale di Taranto Fallimento n 25 / 2022, n. lotto....., saldo prezzo e spese:**

- a) il residuo del prezzo di aggiudicazione, detratto l'importo versato a titolo di cauzione;
- b) un importo pari al 15 % (20% nel caso di terreni), quale somma forfettaria per le spese, salvo conguaglio.

Riscontrato l'accredito delle somme nel termine stabilito, **il Curatore nominerà il Notaio per il rogito dell'atto di vendita.**

Spese, onorario, imposte e qualunque costo per le formalità di trasferimento saranno posti a carico dell'aggiudicatario così come le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. La cancellazione sarà disposta dal Giudice Delegato dopo la stipula del rogito su istanza del Curatore.

L'aggiudicatario avrà la possibilità di ricorrere, per il pagamento del saldo prezzo e spese, a contratto di finanziamento con contestuale iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile aggiudicato in favore del mutuante.

In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, prescelto dall'aggiudicatario, sempre entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a " **Tribunale di Taranto Fallimento n. 25 / 2022 r.g.f. lotto n....** ", da consegnarsi al Curatore in sede di stipula presso il Notaio.

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

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo del prezzo e spese, sarà pronunciata dal Giudice Delegato, su istanza del Curatore, la decadenza dell'aggiudicazione e sarà incamerata la cauzione, fatto salvo il maggior danno.

Espletati conteggi e pagamenti delle spese, ove non sia dovuto conguaglio dall'aggiudicatario, saranno riaccreditati a quest'ultimi eventuali importi in esubero.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La cessione sarà soggetta al pagamento dell'Iva e/o delle imposte previste dalla normativa vigente. L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti, potrà usufruire delle agevolazioni previste per legge, facendone richiesta con modalità e termini già indicati.

* * *

Per le visite al compendio immobiliare e per informazioni circa le modalità di vendita gli interessati all'acquisto possono contattare il curatore avv. Barbara Maggio, con studio in Taranto alla Via Medaglie d'Oro n. 6 mail: barbara.maggiota@gmail.com - tel. 099 9943014 nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 16.30 alle ore 19.00.

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 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 Taranto - Sezione Esecuzioni Immobiliari, pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

Taranto, 23 settembre 2024

Il Curatore

Avv. Barbara Maggio

