



TRIBUNALE DI TARANTO
II Sezione civile - Ufficio delle Procedure Concorsuali
Giudice Delegato Dott. Giuseppe De Francesca
Liquidazione del patrimonio n° 18/2021

..*

AVVISO DI VENDITA CON MODALITÀ TELEMATICHE

Il sottoscritto Dott. Pietro Cagnazzo, con studio in Taranto (TA) Via Dante Alighieri 275, in qualità di Liquidatore della procedura in epigrafe, in esecuzione del programma di liquidazione, pone in vendita senza incanto il seguente bene immobile, ai sensi dell'art. 14-novies, co. 2, legge 27 gennaio 2012, n. 3, mediante procedura competitiva, con pubblicità *ex* art. 490 c.p.c. e modalità telematica,

AVVISA

che il **giorno 23 aprile 2025** alle ore **16:00** in Taranto alla via Dante Alighieri 275, procederà alla vendita telematica **asincrona**, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente lotto, meglio descritto nella consulenza estimativa allegata.

La gara avrà durata di **due giorni e terminerà il giorno 25 aprile 2025 alle ore 16:00**.

In caso di offerte proposte negli ultimi quindici minuti, prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà **prolungata** automaticamente di quindici minuti, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci – e così di seguito – fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di proroga, ma solo per un massimo di otto prolungamenti e, quindi, con un limite totale di due ore.

1. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI E RELATIVA “BASE DI OFFERTA”

Lotto Unico

Piena proprietà dell'appartamento ubicato in Taranto alla Via Nettuno n. 38 - piano 3, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 244, particella 428, subalterno 14, categoria A/4, classe 3, vani 4, con rendita catastale € 309,87;

Prezzo base d'asta: € 18.000,00

Offerta minima ammessa (-1/4): € 13.500,00

Rilancio minimo in aumento: € 1.000,00

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto

In fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con cifre decimali.

2. REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA

Il fabbricato risulta costruito agli inizi degli anni '60 in virtù di Licenza Edilizia rilasciata in data 13/12/1965 cui ha fatto seguito dichiarazione di abitabilità in data 15/07/1966 n.563.

3. STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il lotto unico meglio sopra descritto viene ceduto con in essere contratto di locazione stipulato in data 24/10/2018 con decorrenza 01/11/2018, registrato a Taranto il 26/10/2018 al n. 8568, con scadenza il 31/10/2021, prorogato di diritto di due anni e attualmente rinnovato tacitamente alle stesse condizioni.

4. SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

L'unità immobiliare con destinazione residenziale è parte di un intero edificio composto da piano terra e tre piani superiori nel quale sono ubicate complessivamente sei unità immobiliari. Lo stato di manutenzione e conservazione delle parti comuni è scadente, mentre lo stato di manutenzione e conservazione delle rifiniture dell'abitazione è mediocre.

5. CONDIZIONI DELLA VENDITA

La partecipazione alla vendita implica conoscenza integrale e accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale, nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Taranto", nelle Linee guida,



TRIBUNALE DI TARANTO
II Sezione civile - Ufficio delle Procedure Concorsuali
Giudice Delegato Dott. Giuseppe De Francesca
Liquidazione del patrimonio n° 18/2021

..*

nelle condizioni operative vigenti e rispettivi allegati, rinvenibili sul sito del Tribunale di Taranto e/o sul sito www.astegiudiziarie.it

La vendita:

- ✓ avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano;
- ✓ è a corpo e non a misura;
- ✓ non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi – anche se occulti e non evidenziati in perizia – o mancanza di qualità, ai sensi dell’art. 2922 c.c.;
- ✓ non prevede adeguamento degli impianti alle leggi vigenti o allegazione di dichiarazione energetica;
- ✓ non potrà essere revocata per alcun motivo;
- ✓ non prevede alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto nella valutazione dei beni di eventuali differenze di misura, vizi, difformità urbanistiche;
- ✓ non prevede offerte migliorative postume dopo la chiusura della gara telematica asincrona;
- ✓ implica termini perentori.

Il lotto unico sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, sentenza di apertura della liquidazione del patrimonio o sequestri da cancellarsi, su ordine del Giudice Delegato, successivamente al trasferimento notarile; non potranno cancellarsi le trascrizioni delle domande giudiziali, che allo stato tuttavia non si rinvergono.

Il Liquidatore procederà alla consegna dell’immobile libero da persone e da cose non in vendita.

6. CONTENUTO DELL’OFFERTA

Gli interessati all’acquisto – escluso il fallito e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – personalmente (ovvero a mezzo di avvocato **munito di procura notarile**, ma solo per persona da nominare), dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica**, previa registrazione gratuita sul sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo, 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.

L’offerente si autenticherà con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) e utilizzerà l’apposita funzione d’iscrizione alla gara.

Le offerte di acquisto, comprensive dei documenti allegati, di seguito individuati, dovranno essere presentate – con le modalità sotto indicate – **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello della 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 e 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



TRIBUNALE DI TARANTO
II Sezione civile - Ufficio delle Procedure Concorsuali
Giudice Delegato Dott. Giuseppe De Francesca
Liquidazione del patrimonio n° 18/2021

..*

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 (tale modalità di trasmissione è condizionata all'operatività delle formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015, da eseguirsi a cura del Ministero della Giustizia).

L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015 e **contenere**:

1. dati anagrafici e fiscali (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, e-mail – o pec, se si possiede – indicazione della residenza o sede ed elezione di domicilio nel Comune di Taranto; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Taranto) del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora l'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; l'istanza, contenente l'offerta, deve essere come di seguito differentemente integrata in caso di offerta compiuta da:
 - 1.1. persona fisica:
 - 1.1.1. celibe, nubile o libera di stato: dichiarare lo stato civile;
 - 1.1.2. coniugata in separazione dei beni: indicare il regime patrimoniale;
 - 1.1.3. coniugata in regime di comunione legale dei beni: indicare le generalità complete del coniuge dell'offerente; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile **recepita da notaio**, caricandola sul portale;
 - 1.2. minore o soggetto sotto tutela/curatela/amministrazione di sostegno: l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la responsabilità o rappresentanza legale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare/Tribunale, da caricare sul portale;
 - 1.3. 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;
 - 1.4. persona da nominare: l'avvocato aggiudicatario deve, entro tre giorni dall'aggiudicazione, depositare – presso il Liquidatore, anche via pec – dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, corredata da **procura speciale notarile** 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. ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura concorsuale (Tribunale di Taranto);
3. anno e numero della procedura;
4. numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è proposta;
5. referente della procedura (nome e cognome del Liquidatore);



TRIBUNALE DI TARANTO
II Sezione civile - Ufficio delle Procedure Concorsuali
Giudice Delegato Dott. Giuseppe De Francesca
Liquidazione del patrimonio n° 18/2021

..*

6. data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
7. prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto (offerta minima) rispetto al prezzo base, a pena di inammissibilità;
8. termine per il versamento del saldo prezzo e spese (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
9. importo versato a titolo di cauzione (mai inferiore al 10% del prezzo offerto) e di bollo;
10. data e numero di CRO (ovvero di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e del bollo;
11. codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
12. indirizzo della casella di posta elettronica o pec indicata al momento dell'offerta ed eventuale recapito di telefonia mobile, per ricevere le comunicazioni previste;
13. eventuale dichiarazione di voler ricorrere a un finanziamento con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita, in caso di aggiudicazione definitiva;
14. richiesta di agevolazioni fiscali;
15. sottoscrizione digitale dell'offerta ovvero attraverso un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità.

All'offerta dovranno essere **allegati** in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi e inseriti sul sito www.astetelematiche.it, in fase di iscrizione alla gara:

- I.** documento d'identità in corso di validità dell'offerente persona fisica o legale rappresentante di società o ente;
- II.** codice fiscale dell'offerente persona fisica o legale rappresentante;
- III.** documentazione attestante il versamento (segnatamente, giustificativo 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;
- IV.** richiesta di agevolazioni fiscali (esempio: c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore", "piccola proprietà contadina", ecc.), salva la facoltà di deposito successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario;
- V.** documento d'identità e codice fiscale del coniuge, se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- VI.** provvedimento di autorizzazione/nomina del Giudice Tutelare/Tribunale, documento d'identità e codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, se l'offerente è minorenni ovvero interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno;
- VII.** 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, se il soggetto offerente è una società o persona giuridica;
- VIII.** 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, se l'offerta è formulata da più persone.

7. CAUZIONE



TRIBUNALE DI TARANTO
II Sezione civile - Ufficio delle Procedure Concorsuali
Giudice Delegato Dott. Giuseppe De Francesca
Liquidazione del patrimonio n° 18/2021

..*

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al **10% (dieci per cento)** del prezzo offerto (senza aggiunta di IVA, ove dovuta), esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura avente il seguente **IBAN: IT40Y070121580000000006353** tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto all'acquisto. Il bonifico, con causale "**Tribunale di Taranto Liquidazione del patrimonio n. 18/2021 lotto unico versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che le somme risultino accreditate su detto conto corrente entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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".

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il Liquidatore non riscontri, entro il giorno precedente, l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal Liquidatore, in favore del soggetto offerente non aggiudicatario, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato da quest'ultimo per il versamento della cauzione, al netto degli oneri bancari.

8. ESAME E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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

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

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

All'udienza, il sottoscritto Liquidatore:

- ✓ verificherà la validità delle offerte;
- ✓ verificherà l'effettivo accredito dell'importo, comprensivo della cauzione e del bollo, entro i termini sopra indicati;
- ✓ provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica sostituirà automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

9. GARA E AGGIUDICAZIONE

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

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

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente gli offerenti alla gara, pur restando ciascuno libero di partecipare o meno.



TRIBUNALE DI TARANTO
II Sezione civile - Ufficio delle Procedure Concorsuali
Giudice Delegato Dott. Giuseppe De Francesca
Liquidazione del patrimonio n° 18/2021

..*

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

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento entro la scadenza del termine per i rialzi (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 di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.
- In caso di mancata concessione di uno o più offerenti si darà comunque corso alla gara e all'aggiudicazione.

Non sono consentite offerte migliorative postume dopo la chiusura della gara telematica asincrona e relativa aggiudicazione.

Il Liquidatore stilerà apposito verbale delle operazioni.

10. VERSAMENTO SALDO PREZZO

Nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, **di 120 giorni dall'aggiudicazione** (non soggetto a sospensione feriale), l'aggiudicatario dovrà versare, mediante **bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura (**IBAN: IT40Y070121580000000006353**), specificando nella causale del bonifico **"Tribunale di Taranto Liquidazione del patrimonio n. 18/2021 lotto unico saldo prezzo e spese"**:

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

Il termine per il saldo prezzo contempla la data di effettivo accredito sul conto corrente di destinazione, non quella di richiesta bonifico alla propria Banca.

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

Spese, onorari e qualunque costo per le formalità di trasferimento dei beni immobili e dei beni mobili, nonché gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (che saranno disposte dal Giudice Delegato e/o dal Giudice dell'Esecuzione, dopo il trasferimento, su istanza del Liquidatore) saranno posti a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario avrà 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 e delle spese 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 Liquidazione del patrimonio n. 18/2021 lotto unico**" da consegnarsi al Liquidatore 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 prezzo e spese, sarà pronunciata dal Giudice Delegato, su istanza del Liquidatore, la decadenza dall'aggiudicazione e sarà incamerata la cauzione, fatto salvo il maggior danno.



TRIBUNALE DI TARANTO
II Sezione civile - Ufficio delle Procedure Concorsuali
Giudice Delegato Dott. Giuseppe De Francesca
Liquidazione del patrimonio n° 18/2021

..*

Espletati conteggi e pagamenti delle spese, ove non sia dovuto conguaglio dall'aggiudicatario, saranno riaccreditati a quest'ultimo eventuali importi in esubero sul medesimo conto dal quale è stata trasmessa la cauzione.

11. REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La cessione non sarà soggetta a iva.

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti, potrà usufruire delle agevolazioni previste dalla legge in materia di imposta di registro, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 131/86, facendone richiesta entro la data di versamento del saldo prezzo.

12. PUBBLICITÀ E NOTIFICHE

Almeno quarantacinque giorni prima della gara il presente avviso di vendita sarà:

- pubblicato, unitamente alla perizia, sul portale delle vendite pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia e inserito sul sito internet www.astetelematiche.it, a cura del soggetto specializzato (omesso il nominativo del soggetto in liquidazione del patrimonio e di eventuali terzi), con consegna al gestore non oltre sessanta giorni prima;
- notificato ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sui lotti in vendita nonché ai creditori ipotecari iscritti.

13. INFORMAZIONI

Per la visione dei beni gli interessati potranno contattare il Liquidatore dott. Pietro Cagnazzo nei giorni dal lunedì al venerdì, al numero telefonico 099.7362795, email pietro.cagnazzo@odcecta.it.

Si fa inoltre presente che è possibile richiedere assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche all'Ufficio di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. (tel. 3316401305, email staff.taranto@astegiudiziarie.it), presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale e pec, per coloro che non ne fossero in possesso.

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;
- telefono "staff vendite": 0586095305.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Taranto, 7 febbraio 2025

Il Liquidatore
dott. Pietro Cagnazzo