



TRIBUNALE DI TARANTO
AVVISO DI VENDITA
Esecuzione immobiliare RGE n. 200/2019
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Andrea PAIANO
Professionista Delegato alla vendita: Avv. Rosanna Tosi

Il sottoscritto, **Avv. Rosanna Tosi**, con studio legale in Martina Franca alla via Giuseppe Fanelli n.66, PEC: rosanna.tosi@pec.it, nella qualità di Professionista Delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, giusta ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Taranto emessa in data 03/11/2022, visto il decreto di decadenza dall'aggiudicazione emesso dal G.E. in data 02/02/2024 con autorizzazione a procedere alla fissazione di una nuova vendita in danno dell'aggiudicatario inadempiente, ai sensi degli artt.587 c.p.c., 176 disp. att. c.p.c. e 490 c.p.c., visto l'esito negativo della scorsa asta del 07/05/2024, andata deserta per mancanza di offerte,

AVVISA

che innanzi a sé, presso il proprio studio legale, sito in Martina Franca alla Via Giuseppe Fanelli n.66, il giorno **8 OTTOBRE 2024**, alle ore 18,00 col prosieguo, procederà alla vendita senza incanto, telematica asincrona tramite la piattaforma www.fallcoaste.it dei seguenti immobili, meglio descritti nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art.161-ter disp. att. c.p.c. e di cui al DM 26.2.15, n.32, per quanto applicabile.

LOTTO UNICO Piena proprietà abitazione di tipo civile sita nel Comune di SAVA alla Via Roma n.108, dislocata su due livelli, piano terra e primo piano, oltre alla copertura, in NCEU al **Foglio di mappa 47 particella 1497 subalterno 1, categoria A/2, Classe 1, consistenza 6,5 vani**, superficie catastale 164 mq e rendita catastale € 637,82. Annessa a detta proprietà vi è una piccola cantinola con accesso da via Roma a mezzo di una botola posta sul marciapiede.

L'immobile è confinante sia sul lato destro di Via Roma che sul lato sinistro di Via S. Francesco con altre unità immobiliari.

Situazione urbanistica e catastale. L'immobile risulta edificato con C.E. n.106/85 dell'11.12.1985. Non risulta rilasciato il Certificato di abitabilità. L'unità immobiliare, urbanisticamente e catastalmente non risulta essere conforme sia a quanto riportato in concessione che a quanto riportato in catasto fabbricati. Dal rilievo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

Al piano terra: 1) Variazione di prospetto dovuta a tamponature di finestre, ridimensionamento delle finestre e trasformazioni di finestre in porta; 2) Cambio d'uso del locale adibito a garage a zona residenziale; 3) Presenza di un piano cantinato non riportato nel titolo edilizio; 4) Diversa distribuzione degli spazi interni.

Al primo piano: 1) Cambio di destinazione d'uso delle verande da non residenziale, a residenziale; 2) Diversa distribuzione degli spazi interni.

Le difformità urbanistiche riscontrate e sopra riportate, possono essere sanate con un Permesso di Costruire in Sanatoria applicando l'Art. 36 -Accertamento di Conformità - DPR 380/2001, aggiornato con L. n. 89/2018. Inoltre si specifica che è possibile applicare detta sanatoria al piano terra con la condizione che venga asservita nuova area a parcheggio nel raggio di 500 mt nelle quantità previste dalle leggi vigenti alla data del cambio di destinazione d'uso da residenziale a garage.



Le difformità urbanistiche sopra riportate, sono correggibile mediante una variazione catastale per i quali dovrà essere redatta una nuova planimetria catastale riportante l'attuale stato di fatto il tutto con l'elaborazione della procedura catastale (Do.C.Fa.). Il costo stimato complessivo per le spese tecniche, tra procedura urbanistica e procedura catastale con annesso nuovo certificato di agibilità è di circa € 11.600,00, di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di stima.

Disponibilità del bene: È in esecuzione ordine di liberazione dell'immobile pignorato.

PREZZO BASE EURO 51.750,00
OFFERTA MINIMA AMMESSA EURO 38.812,50 pari al 75% del prezzo base
RILANCIO MINIMO IN AUMENTO EURO 1.500,00
CAUZIONE PARI O SUPERIORE AL 20% DEL PREZZO OFFERTO

Si precisa che in fase di presentazione delle offerte e di rilancio in aumento non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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 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 e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n.47/85 come modificata e integrata dal DPR 380/2001, fermo il disposto dell'art.2922 c.c.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno giammai 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.

Circa la regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. 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 di avviso deposito del decreto di trasferimento e sempre che la normativa vigente lo consenta; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino a spese dell'aggiudicatario.

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 all'approvazione del progetto di distribuzione.

La cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni acquistati avverrà a cura e spese della procedura.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà formulare, **entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita**, l'offerta irrevocabile di acquisto



esclusivamente in via telematica all'indirizzo "offertavp.dgsia@giustiziacert.it" 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 personalmente o, nel caso di offerta per persona da nominare ed a norma dell'art. 579, u.c., c.p.c., tramite avvocato, munito di **procura notarile**, previa registrazione gratuita al sito suddetto e versamento anticipato della cauzione e del bollo.

L'offerente si autenticcherà con le proprie credenziali (username e password scelti in fase di registrazione al portale) ed utilizzerà l'apposita funzione di iscrizione alla gara. 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 di acquisto è irrevocabile.

L'offerente dovrà versare **anticipatamente**, a titolo di cauzione una somma non inferiore al **20%** del prezzo offerto tramite bonifico bancario sul c.c. intestato alla procedura il cui IBAN è il seguente:

IT 88 U 01005 15803 000000011672

L'offerente dovrà, inoltre, 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 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 xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generata tramite il modulo web ministeriale.

Il bonifico, con **causale "Proc.es. n. * RGE, Lotto n. *, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo che l'accredito delle somme abbia luogo **entro le ore 12,00 del 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 intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, **l'offerta sarà considerata inammissibile.**

Gli importi versati saranno trattenuti in caso di rifiuto all'acquisto.

L'offerta deve contenere:

- **i dati anagrafici e fiscali** (cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile ed almeno un recapito telefonico, e-mail o PEC, se si possiede –indicazione della residenza o sede ed elezione di domicilio nel Comune di Taranto, ai sensi dell'art.582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari 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);
- **ove coniugato**, l'offerente dovrà altresì dichiarare il regime patrimoniale vigente (comunione o separazione dei beni, fondo patrimoniale) e, se in regime di comunione legale, dovrà indicare anche i corrispondenti dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. , caricandola sul portale.
- **se minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- **se interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
 - se residente all'estero o sia privo di codice fiscale rilasciato dal Ministero delle Finanze, dovrà indicare il codice fiscale dello stato nel quale risiede o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, c.2, DM 26.2.15;
- **se persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica**, l'offerta dovrà 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;
- **se per persona da nominare**: l'avvocato che partecipa per persona da nominare, in caso di aggiudicazione deve, ai sensi dell'art.583 c.p.c., **entro tre giorni** dall'aggiudicazione stessa, depositare –presso il Professionista Delegato, anche via pec – **dichiarazione** con indicazione del nome della



persona per la quale ha presentato l'offerta, con apposizione del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00), corredata da **procura 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; gli originali della dichiarazione di comando e della procura dovranno essere poi consegnati al Professionista Delegato in originale non oltre il momento del saldo prezzo;

- **ufficio giudiziario** presso il quale pende la procedura;
- **anno e numero di ruolo generale** della procedura;
- **numero o altro dato identificativo del lotto** per il quale l'offerta è proposta;
- **referente** della procedura;
- **data e ora** fissata per le operazioni di vendita;
- **prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammessa come indicata nel presente avviso (offerte inferiori non potranno essere considerate valide);
- **termine** per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione;
- **importo** versato a titolo di cauzione;
- **data e numero di CRO** (ovvero TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- **codice IBAN** del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- **indirizzo Pec** dell'offerente ove ricevere le comunicazioni relative alla procedura.

L'offerta dovrà essere **sottoscritta digitalmente**, ovvero 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, a pena di inammissibilità.

All'offerta dovranno essere allegati:

- **documento di identità**, in copia, in corso di validità dell'offerente persona fisica o legale rappresentante di società o ente;
- **codice fiscale**, in copia, dell'offerente persona fisica o legale rappresentante;
- **documento di identità e codice fiscale**, in copia, **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);
- nel caso di offerta presentata in nome e per conto di una società l'offerente dovrà produrre un **certificato CCIAA o visura camerale**, in corso di validità, 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;
- **provvedimento di autorizzazione/nomina del Giudice tutelare**, documento di identità e del codice fiscale, in copia, del soggetto offerente e di chi è legittimato a sottoscrivere l'offerta se l'offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno;
- **procura**, anche per immagine, in copia, 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**.
- **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;
- **richiesta di agevolazioni fiscali** (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salvo la facoltà di depositare i documenti richiesti dalla competente Agenzia delle Entrate al momento del versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori.

L'offerente dovrà dichiarare, altresì, l'eventuale volontà di avvalersi, in caso di aggiudicazione definitiva, come previsto dall'art.585 c.p.c. (e meglio sotto precisato), di un finanziamento con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita, per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori.



In caso di mancata aggiudicazione, all'esito di gara tra plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) verrà restituito dal delegato ai soggetti non aggiudicatari tramite bonifico bancario sul medesimo c.c. utilizzato per il versamento della cauzione.

DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'orario della vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo 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 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.**

L'offerta presentata, salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, è irrevocabile sino alla data di udienza e comunque per 120 giorni. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando in capo al Giudice la facoltà di cui all'art. 572 comma 3 cpc, e ciò anche nel caso di unico offerente.

In caso di **più offerte valide**, si procederà a gara telematica con modalità asincrona sulla base della offerta più alta (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. Il Professionista delegato verificherà la validità delle offerte, l'effettivo accredito della cauzione e del bollo e dichiarerà ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando, se del caso, aperta la gara.

Le offerte ritenute regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara: nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo sopra indicato e non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

GARA

La gara avrà inizio il 08 OTTOBRE 2024 e terminerà il 10 OTTOBRE 2024 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 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 di eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, a chi avrà effettuato il rilancio più alto, stilando apposito verbale.

In caso di pluralità di offerte ove, per mancanza di adesione, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato:

- a chi abbia formulato l'offerta più alta;
- a parità di prezzo offerto, a chi abbia versato una cauzione di maggiore importo;
- a parità, altresì, di cauzione prestata, a chi abbia previsto un minor termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori;
- a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, a chi abbia depositato per primo l'offerta.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE

L'aggiudicatario sarà tenuto a depositare il saldo del prezzo, dedotta la cauzione già versata, **nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio non prorogabile)** mediante mediante bonifico bancario che dovrà essere contabilizzato sul c.c. intestato alla procedura entro il suddetto termine, indicando nella causale **"per saldo prezzo"**.

Nello stesso termine e con le medesime modalità, indicando quale causale **"per spese"**, dovrà essere effettuato 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, ivi inclusi i costi riferibili all'attività di ausiliari del Delegato per la trascrizione e voltura del decreto come liquidati dal GE (fatti salvi la restituzione dell'eventuale eccedenza, ovvero, il conguaglio nella misura che sarà indicata dal Delegato in caso di insufficienza dell'importo versato



e che dovrà essere accreditato, con le già indicate modalità, **entro 15 giorni dalla richiesta, a pena di decadenza dall'aggiudicazione).**

Il versamento a titolo di spese **non potrà in ogni caso essere inferiore ad € 3.000,00**, importo minimo della tassazione fissa e degli oneri di cui sopra.

Si segnala che il termine per il saldo prezzo e le spese contempla la data di effettivo accredito sul conto corrente di destinazione, non quella di richiesta bonifico alla propria Banca.

L'aggiudicatario dovrà far pervenire, anche a mezzo PEC, al Professionista Delegato, entro tre giorni dal versamento, copie delle distinte dei bonifici e, contestualmente, estratto per riassunto dell'atto di nascita e, se coniugato, un estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, nonché, ove già richieste agevolazioni fiscali, la relativa istanza in bollo e, se occorrenti, i documenti giustificativi, così come richiesti dall'Agenzia delle Entrate.

Ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione.

In caso di inadempimento, sia pur parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione, rispondendo altresì ex art. 587 c.p.c.

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 mutuante mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "**Tribunale di Taranto proc.es. imm. n. * RGE**".

In caso di revoca del decreto di trasferimento, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito, senza aggravio di spese per la procedura.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni pignorati (senza effettuare misurazioni e rilievi fotografici), contattando l'Avv. Rosanna Tosi, in qualità di Custode Giudiziario (email tos.rosanna@libero.it- cell. 328.1766251).

Si fa inoltre presente che, presso gli uffici della società Astegiudiziarie InLinea Spa, siti in Taranto in Viale Virgilio n.20/D, previo appuntamento telefonico al numero 331.6401305 o tramite e-mail all'indirizzo staff.taranto@astegiudiziarie.it, è attivo dalle ore 9,00 alle 13,00 dei giorni lavorativi (sabato escluso) uno sportello informativo e di assistenza per la registrazione, iscrizione e partecipazione alle vendite telematiche, nonché per compilazione dei documenti necessari e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale, per coloro che non ne fossero in possesso.

Per supporto tecnico, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, per le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione alle vendite telematiche, contattando Aste Giudiziarie inLinea spa ai seguenti recapiti:

- telefono "staff vendite": 058.6095305
- numero verde ad addebito ripartito 848.58.20.31

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 17,00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata del presente avviso, della relazione di stima e del regolamento di partecipazione e relativi allegati.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso sarà reso pubblico 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'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita telematica e della perizia di stima (correlata da fotografie e planimetrie) sul sito www.astegiudiziarie.it;



- pubblicazione tramite il sistema "rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet
Casa.it- Idealista.it-
Taranto, 12.06.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Rosanna Tosi

