

TRIBUNALE DI TARANTO

Esecuzione Immobiliare n. 33/2016 R. G. Es. Imm.

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Andrea Paiano

Professionista delegato alla vendita: Avv. Rosanna Caiazzo

Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570, 587, 591 bis c.p.c. e 176 disp. att. c.p.c.

La sottoscritta **Avv. Rosanna CAIAZZO**, codice fiscale CZZRNN71M57E205B, con studio in Taranto, via Berardi n. 89, nella qualità di Professionista Delegato alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva iscritta al **n. 33/2016 R. G. Es. Immobiliari Tribunale Taranto**;

- vista l'ordinanza di delega emessa in data 23/05/2023, il successivo provvedimento di nomina emesso in data 28/09/2023 dal G.E. Dott. Andrea Paiano, con il quale il Professionista Delegato è stato autorizzato a dar corso alla vendita del compendio pignorato descritto nel presente avviso, a seguito di revoca dell'avviso di vendita emesso dal precedente professionista;
- vista l'ordinanza di decadenza dall'aggiudicazione emessa in data 14/06/2024 dal G.E. Dott. Andrea Paiano con il quale il Professionista Delegato è stato autorizzato a procedere con la vendita del compendio pignorato in danno dell'aggiudicatario decaduto, fissando nel presente avviso una cauzione non inferiore al 20% del prezzo offerto;
- considerato che il G.E. ha indicato nell'ordinanza di delega, quale "**referente della procedura**" il Professionista Delegato alla Vendita e, quale "**gestore della vendita telematica**", la società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.**, che vi provvederà tramite il proprio portale **www.astetelematiche.it**;
- a norma dell'artt. 490 c.p.c. (**Pubblicità degli avvisi**)

AVVISA

che il giorno **15 (quindici) OTTOBRE 2024**, a partire dalle ore **16,00 con prosieguo**, presso lo studio sito in Taranto, via Berardi n. 89, procederà **alla vendita senza incanto (in danno dell'aggiudicatario inadempiente)**, con modalità telematica asincrona, tramite la **piattaforma www.astetelematiche.it** del compendio immobiliare di cui appresso, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare stabilita, ai sensi dell'art. 161-ter disp. att. c.p.c., dal D.M. del Ministro della Giustizia 26/02/2015 n. 32, per quanto applicabile.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta.



La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, fermo il disposto dell'art. 2922 del codice civile.

Eventuali abusi dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in ripristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

La vendita, inoltre, si svolgerà alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Taranto" (pubblicato sul sito web del Tribunale di Taranto www.tribunale.taranto.giustizia.it nonché sui siti www.astegiudiziarie.it) ed alle condizioni indicate nei 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 risolta 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, non conoscibili o 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.

Le consistenze immobiliari poste in vendita sono più ampiamente descritte e valutate nell'elaborato tecnico dell'Esperto stimatore (CTU), che deve intendersi parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

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 28/02/1985, n.47 come integrata e modificata dall'art. 46 D.P.R. 6/6/2001 n. 380, **purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento e sempre che la normativa vigente lo consenta.**



La liberazione dell'immobile, avverrà a cura del custode giudiziario nominato, secondo la disciplina stabilita dall'art. 560 c.p.c. nella sua attuale formulazione, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN VENDITA E RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

LOTTO UNICO

Intero diritto di piena proprietà del fondo rustico con annesso capannone insistente in agro di **PALAGIANELLO (TA)**, Località Santa Colomba snc di complessivi ha 24.97.23, **riportato in Catasto Terreni del predetto comune al Foglio di Mappa 7:**

- particella 33 di ha.02.31.00 vigneto classe U R.D. € 477,21 e RA € 178,95
- particella 34 di ha. 00.01.42 vigneto classe U R.D. € 2,93 e R.A. € 1,10
- particella 57 di ha.17.85.15 vigneto classe U R.D. € 3687,81 e R.A. € 1382,93
- particella 636 (ex p.lla 431 ex 169) di ha. 03.02.92 vigneto classe U R.D. € 625,78 e R.A. € 234,67
- particella 640 (ex p.lla 171 ex 34) di ha. 01.76.74 vigneto classe U R.D. € 365,11 e R.A. € .136,92.

Il capannone per la lavorazione ed i locali per la conservazione dei prodotti agricoli sono **riportati in Catasto Urbano del predetto comune di PALAGIANELLO (TA) Località Santa Colomba snc al Foglio di Mappa 7:**

- particella 638 sub. 2 (ex p.lla 430 sub. 2 ex sub. 1), categoria D/1 R.C. € 4976,00 piano terra e primo, comprensiva di area pertinenziale al capannone destinata a piazzale e precisamente la parte prospiciente la strada statale 7;
- particella 668 sub 2, categoria C2 (ex p.lla 430 sub. 2 ex sub. 1), classe 1[^], RC € 1.45;
- particella 670 sub 1, categoria C2 (ex p.lla 430 sub. 2 ex sub. 1), classe 1[^], RC € 4.34;

L'immobile con accesso da un cancello posto sul lato sud prospiciente la strada di collegamento esistente alle arterie principali e precisamente SS 7, si compone di un locale principale avente dimensioni esterne pari a mt. (40.00 x 25.00), con un'altezza utile interna in gronda pari a mt 6.20, all'interno sempre in struttura prefabbricata sono ricavati i servizi aventi le seguenti dimensioni :

spogliatoio 3.70 x 4.40; bagno uomini 2.20 x 1.85; bagno donne 2.20 x 1.65; sovrastante a detta struttura con accesso da scala esterna in ferro locali uffici aventi le seguenti dimensioni: uffici 3.70 x 6.80; inoltre vi è un reparto adiacente destinato all'ubicazione del reparto celle ovvero: locale destinato ad anticella 3.60 x 10.95; cella frigo 10.00 x 10.00; nella parte retrostante alla cella frigo e posto in opera un vano tecnico avente dimensioni pari a 5.50 x 4.10; infine di fron-



te all'ingresso secondario è posto in opera un locale destinato a ricovero attrezzi agricoli delle dimensioni 7,95 x 4,75 in muratura portante, Lo stesso ha una area pertinenziale prospiciente la stessa strada e che gira intorno all'intero capannone di superficie pari a mq. 10136, (comprensivo della superficie degli stessi fabbricati). I vani bagno sono completi di tutti gli apparecchi igienico – sanitari.

L'unità immobiliare è dotata d'impianto elettrico presumibilmente a norma ai sensi della Legge 46/90 e d'impianto idrico – sanitario; non è presente un impianto di riscaldamento autonomo.

L'intero manufatto è sprovvisto di certificato di agibilità.

Il tutto è ubicato in parte in falso piano e in parte in dolce pendio, e si colloca ad una quota di circa mt. 140 sul livello del mare, ha forma trapezoidale. Tutto il terreno è attualmente coltivato in maniera meccanizzata, ha origine alluvionale, e si presta per l'esercizio di colture intensive.

La proprietà è attraversata lungo in confine ovest da una strada sterrata privata, che si dirama perpendicolarmente dal retro del capannone, la stessa serve solo ed esclusivamente il fondo oggetto di stima. A sud – ovest dello stesso fondo è presente il capannone con annessi pertinentenziali che passeremo successivamente a descrivere è stimare.

La superficie e la ubicazione delle singole particelle formanti il fondo rustico concordano con le indicazioni e con i dati del certificato catastale e dell'estratto di mappa.

L'intera azienda è investita a vigneto uva da tavola specializzato, qualità "Italia", diviso in due apprezzamenti distinti da epoche diverse di impianto.

Lo strato coltivato del terreno è relativamente profondo, con tendenza al tenace, generalmente fertile. Le colture in atto si presentano, sempre in relazione alla posizione e all'epoca dell'impianto,

Vi è contratto di affitto stipulato in data 01/06/2014 con canone annuo di Euro 3.500/00 (a-vente data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento – registrazione del 10/06/2014) della durata di dieci annate agrarie (scadenza 31/05/2024) ma **non** trascritto ex art. 2923 cod. civ..

CONDONO EDILIZIO

L'iter del condono edilizio per ciò che concerne il capannone (altezza ed altre difformità lievi) è completo [REDACTED]

[REDACTED]

Non è condonabile ed è da demolire (o al limite essere acquisito al patrimonio comunale) la parte del capannone adibita ad ufficio sopraelevato.



Ancora: per la tettoia ed il deposito carburante - anch'esse non condonabili - il comune poteva intraprendere 2 strade: l'acquisizione al comune (non v'è accesso ai luoghi e dovrebbe essere costituita una servitù di passaggio per raggiungerli) o la demolizione a cura e spese della proprietà.

Vi è presentazione della SCIA all'Ufficio Tecnico comunale da parte dell'esecutata che avrebbe provveduto (a proprie spese) alle demolizioni ed al ripristino dei luoghi; al deposito della perizia, i lavori non risultavano essere stati effettuati. Non è dato sapere l'iter che intende intraprendere il Comune, né tantomeno i tempi necessari.

Stima del compendio pignorato: Euro 572.000,00 (terreni + capannone + locali)

Stima dei terreni € 500.000,00-

Stima del capannone e relative pertinenze (se oggetto di sanatoria ex art. 34 D.P.R. 380/2001 con demolizione delle pertinenze di cui all'ordinanza sindacale n. 2/2019) € 72.000,00 (prezzo che tiene conto delle demolizioni o dell'acquisizione al comune dell'ufficio sopraelevato sito nel capannone, della tettoia e del deposito carburante).

Prezzo base dell'intero compendio: € 572.000/00 (cinquecentosettantaduemila/00)

Offerta minima ammessa: € 429.000/00 (quattrocentoventinovemila/00) - (pari al 75% del prezzo base).

Caucione minima: almeno il 20% (venti per cento) del prezzo offerto;

Rilancio minimo di gara: € 3.000/00 (tremila/00)

Si precisa che, nella fase di presentazione dell'offerta e nella fase di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Saranno integralmente a carico della parte acquirente:

A) gli oneri fiscali del trasferimento (a titolo meramente esemplificativo: imposta di registro, imposta sul valore aggiunto se dovuta, imposte e tasse di bollo, trascrizione, ipotecarie, catastali) nella misura prevista dalla legge; **B)** la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le spese generali del PD e le spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale (D.M. 15/10/2015 n. 227 Ministero Giustizia); **C)** i costi (spese e compensi) degli ausiliari incaricati dal Professionista Delegato per la trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, come liquidati dal G.E. (D.M. n. 227/2015, cit.).

La cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri sarà effettuata a cura e spese della procedura esecutiva, sulla base del decreto di trasferimento.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta di acquisto è irrevocabile.



L'offerta dovrà essere formulata **a)** personalmente, oppure **b)** ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., cioè a mezzo di avvocato, per persona da nominare.

Gli interessati all'acquisto - **escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge** - dovranno formulare le offerte 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 del gestore della vendita telematica, seguendo le indicazioni riportate nel **"Manuale utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.**

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

Il file criptato in formato *zip.p7m*, contenente **l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere depositato entro le ore 12,00 del giorno 14 (quattordici) OTTOBRE 2024** (giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica), inviandolo 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, il D.M. 26/02/2015 n. 32 ha previsto la possibilità di trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" (art. 12, comma 4, ed art. 13 D.M. n. 32/2015) con la precisazione che, in questo caso, il gestore della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" 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 D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto deve contenere i dati identificativi previsti dall'art. 12 del Decreto Ministero Giustizia 26/02/2015 n. 32:



- a) cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); a-1) qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, egli dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32 del 26/02/2015; a-2) se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni, egli dovrà essere indicare anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, caricandola sul portale; a-3) se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; a-4) se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; a-5) se l'offerente è persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del referente della procedura;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore sino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al "prezzo base" indicato nel presente avviso;
- h) il termine per il versamento del saldo prezzo, che non dovrà mai essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non è soggetto alla sospensione feriale dei termini;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data e il numero di CRO (ovvero di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico a titolo di cauzione;



- l) l'indirizzo della "casella di posta elettronica certificata" o, in alternativa, della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26/02/2015 n. 32;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile, ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26/02/2015 n. 32.

All'offerta dovranno essere allegati e quindi inseriti in fase di iscrizione alla gara:

- * copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- * documentazione attestante il versamento - segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento - tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, dell'importo della cauzione; dalla documentazione suddetta deve evincersi chiaramente il codice IBAN del conto corrente sul quale è stato addebitato bonifico;
- * eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" o altre agevolazioni);
- * l'espressa dichiarazione sottoscritta dall'offerente: a) di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione; b) di esonerare il Professionista Delegato e tutti gli organi della procedura da qualsiasi dichiarazione in merito alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza; c) di esonerare il Professionista Delegato e tutti gli organi della procedura dalla consegna dell'attestato di prestazione energetica; d) che, in caso di aggiudicazione, l'offerente medesimo si farà carico di tutti gli adempimenti in merito alla sicurezza degli impianti ed alla prestazione energetica dell'immobile.
- * in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'eventuale aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- * in caso di offerente minorenni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente ed anche del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- * in caso di offerente interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente ed, anche, del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;



* in caso di offerente persona giuridica e/o ente dotato di soggettività giuridica, certificato del registro delle imprese o visura camerale in corso di validità, da cui risultino i poteri dell'offerente nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

* in caso di offerta formulata da più persone: a) copia della procura rilasciata - a mezzo di atto pubblico o di scrittura privata autenticata - in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta, ove l'offerta sia inoltrata a mezzo di "casella di posta elettronica certificata" anche priva dei requisiti di cui all'art. 2, comma 1, lettera N D.M. n. 32/2015; b) copia della procura rilasciata - a mezzo di atto pubblico o di scrittura privata autenticata - in favore del titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", ove l'offerta sia inoltrata a mezzo di "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica";

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi, in caso di aggiudicazione, di un mutuo per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, come previsto dall'art. 585 c.p.c..

L'offerente dovrà versare, anticipatamente, **a titolo di CAUZIONE, una somma non inferiore al venti per cento (20%) del prezzo effettivamente offerto**; tale versamento dovrà essere effettuato esclusivamente **a mezzo di bonifico bancario** sul conto corrente della procedura avente il seguente **IBAN**:

IT 27 Z 01005 15803 000000011966

L'importo della cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico dovrà recare la causale "Proc. Es. n. 33/2016 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione" e dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente della procedura, 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, sul "Portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamento bolli



digitali, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento) seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”. 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 generato tramite il modulo web ministeriale.

In caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione - al netto degli eventuali costi bancari - sarà restituito mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall’offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica.

Eventuali ritardi sui tempi indicati nel presente avviso per l’inizio delle operazioni di vendita non può costituire motivo di doglianza dei partecipanti.

All’udienza, il Professionista Delegato verificherà la validità delle offerte e l’effettivo accredito dell’importo comprensivo della cauzione e del bollo, entro i termini previsti; le offerte irregolari saranno dichiarate inammissibili.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del portale del gestore della vendita telematica (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.

DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Nell’ipotesi di presentazione di un’unica offerta valida, il Professionista Delegato procederà come di seguito: 1) se l’offerta sia pari o superiore al “prezzo base” indicato nel presente avviso di vendita, aggiudicherà il bene all’unico offerente; 2) se l’offerta sia inferiore al “prezzo base” ma pari all’offerta minima, aggiudicherà il bene all’unico offerente, salvo che egli ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita oppure siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.



Nel giorno della vendita il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

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

Le offerte giudicate regolari abilitano 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 2 (due) giorni, dal 15 OTTOBRE 2024 al 17 OTTOBRE 2024; la gara pertanto terminerà alle ore 16,00 del giorno 17 OTTOBRE 2024.

Solo qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del suddetto 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.

Nel caso in cui vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerente che abbia offerto il maggiore importo.

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:

1. maggior importo del prezzo offerto;
2. a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
3. a parità di prezzo offerto e parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori;
4. a parità di prezzo offerto, di cauzione versata e di termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Dell'aggiudicazione sarà stilato apposito verbale dal Professionista Delegato, nel giorno della scadenza della gara.

ADEMPIMENTI DELL'AGGIUDICATARIO



In caso di aggiudicazione **per persona da nominare, entro tre giorni dall'aggiudicazione, l'avvocato che è reso aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare, ai sensi dell'art. 583 c.p.c.**, al Professionista Delegato alla Vendita, nello studio di quest'ultimo, il nome della persona per la quale egli ha fatto l'offerta, contestualmente depositando il mandato, che dovrà essere stato preventivamente rilasciato mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata, avente data certa anteriore a quella di inizio dell'udienza di vendita; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome dell'avvocato.

L'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione - termine non soggetto a sospensione feriale - dovrà versare, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura ed a pena di decadenza dall'aggiudicazione:

A) **il prezzo residuo**, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione (causale del bonifico: "saldo prezzo");

B) **una somma pari al 15% - in caso di trasferimento di terreni, pari al 20% - del prezzo di aggiudicazione**, finalizzata al pagamento degli oneri fiscali e delle spese del trasferimento poste a suo carico ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015, come indicatogli dal professionista (causale del bonifico: "spese"); **detta somma**, in ogni caso, **non potrà mai essere inferiore ad euro 2.500,00** e, qualora dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla, sempre a mezzo di bonifico sul c/c della procedura, nella misura che gli verrà indicata, a mezzo PEC o lettera raccomandata, dal Professionista Delegato, entro il termine di 15 giorni dalla predetta comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione.

Qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese del trasferimento e poi, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione.

Ove l'aggiudicatario non versi, nel termine esattamente stabilito, tutto quanto da lui dovuto come sopra, il Giudice dell'Esecuzione, con decreto, **lo dichiarerà decaduto dall'aggiudicazione** e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Professionista Delegato fisserà una nuova vendita; se il prezzo infine 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..

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 siano state richieste le agevolazioni fiscali, la relativa istanza in bollo e, se occorrenti, i documenti giustificativi, così come richiesti dall'Agenzia delle Entrate.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 33/2016 R.G.E. Lotto unico**"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il lotto in vendita contattando il Custode Giudiziario, **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI TARANTO** con sede in Taranto, telefonando al numero 099.9946442 oppure scrivendo una e-mail all'indirizzo ivgta.visiteimmobili@gmail.com.

Inoltre, ove si desideri ricevere informazioni relativa alla vendita, è possibile contattare - nei giorni di lunedì, mercoledì e giovedì dalle 16,00 alle 19,00 - **il Professionista Delegato, Avv. Rosanna Caiazzo, con studio in Taranto, via Berardi n. 89**, telefono cellulare 3271464594, indirizzo PEC caiazzo.rosanna@oravta.legalmail.it.

Si fa inoltre presente che in Taranto alla via Virgilio n. 20 è attivo uno SPORTELLINO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA REGISTRAZIONE, ISCRIZIONE E PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE, NONCHE' PER COMPILAZIONE DEI DOCUMENTI NECESSARI (tel. 0586095305) dalle ore 9,00 alle ore 13,30 tutti i giorni non festivi (escluso il sabato), e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale.

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": 0586095310.

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.

PUBBLICITA' DEL PRESENTE AVVISO - ART. 490 C.P.C.

La pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c. dovrà effettuarsi con le modalità che seguono:



A cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.:

- A) pubblicazione dell'avviso di vendita sul "Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia", delegato a tale specifico adempimento in qualità di soggetto legittimato;
- B) pubblicazione, dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima (corredata da fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- C) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita, sui siti internet Casa.it - Idealista.it - Bakeca.it . Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) Inclusione del link ovvero dei siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le informazioni per la partecipazione alla vendita.

A cura di Astalegale.net S.p.A.:

- D) pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza di delega, della relazione di stima (corredata da fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astalegale.net.

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 web del Tribunale di Taranto nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

Taranto, 17/06/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Rosanna Caiazzo

