

Esecuzione immobiliare RGE n. 275/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Andrea Paiano

Professionista Delegato alla vendita: Avv. Massimo Favatà

Il sottoscritto, Avv. Massimo Favatà, con studio legale in Taranto alla via Angelo Berardi n.89, pec: favata.massimo@oravta.legalmail.it, nella qualità di Professionista Delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, promossa da OLYMPIA SPV S.R.L. giusta ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Taranto Dott. Andrea Paiano del 25.03.2024

AVVISA

che innanzi a sé, presso il proprio studio legale, sito in Taranto alla Via Angelo Berardi n.89, il giorno **28 MAGGIO 2025 alle ore 16,00** col prosieguo, procederà alla vendita senza incanto, telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it del seguente immobile, meglio descritto nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art.161-ter disp. att. c.p.c. e al Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n.32 per quanto applicabile.

Individuazione dell'immobile in vendita e relativa "base di offerta"**Lotto Unico**

"Piena proprietà di un locale adibito a laboratorio per arti emestieri sita nel Comune di Taranto (TA), al piano terra di Viale Ionio, n. 327, con accesso dal civico 325, di metri quadri 642, censito al N.C.E.U. al foglio n. 268, p.lla n. 81 sub 9 graffato alla p.lla 104 sub 3., p.T, categ. C/3".

Confini: L'immobile oggetto di procedura confina ad est con altra proprietà, mentre a nord e a ovest con la strada, a sud con altra proprietà con cui ha l'ingresso in comune.

Situazione urbanistica e catastale:

Rispetto all'elaborato grafico presentato al Comune, come indicato nella CTU, l'immobile presenta una diversa distribuzione degli spazi interni inerenti i servizi igienici, lievi variazioni di prospetto inerenti le dimensioni delle aperture nei servizi igienici. Catastralmente la documentazione attuale presente all'Agenzia del territorio del Comune di Taranto, non rispecchia lo stato di fatto sia per quanto riguarda la planimetria catastale che per quanto riguarda la mappa catastale.

Le difformità potranno essere sanate con un costo complessivo dettagliatamente indicato nell'elaborato peritale, che il CTU ha complessivamente, presumibilmente, quantificato in € 10.850,00.

Consistenze immobiliari come meglio descritte e valutate nell'elaborato tecnico peritale che deve ritenersi parte integrante del presente avviso di vendita ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento o informazione.

Paesaggisticamente (PPTR – Piano Paesaggistico Territoriale Tematico)

Si deve precisare che l'immobile in questione risulta essere soggetto alla tutela dei beni paesaggistici (PPTR approvato con D.G.R. n. 176 del 16/02/2015 pubblicata sul B.U.R.P. n. 40 del 23/03/2015), necessita pertanto di relative autorizzazioni paesaggistiche nonché Accertamenti di Compatibilità Paesaggistica, come meglio indicati nella perizia di stima.

Spese di gestione, manutenzione e condominiali

In considerazione delle problematiche riscontrate circa l'ammalioramento del bene, il CTU sommariamente ha quantificato una spesa di € 25.815,17 per il relativo ripristino.

Stato di possesso dell'immobile

L'immobile risulta essere **libero**.

PREZZO BASE EURO 172.500,00

OFFERTA MINIMA AMMESSA EURO 129.375,00

RILANCIO MINIMO IN AUMENTO EURO 2.000,00

CAUZIONE MINIMA PARI AL 10% DELL'OFFERTA

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6A comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici 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 pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

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 **"offertapvp.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.astetelematiche.it**, personalmente o, nel caso di offerta per persona da nominare ed a norma dell'art. 579, u.c., c.p.c., tramite avvocato, previa registrazione gratuita al sito suddetto e versamento anticipato della cauzione e del bollo; l'offerente si autenterà con le proprie credenziali (username e password scelti in fase di registrazione) 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.

Modalità di presentazione delle offerte

A) L'offerta di acquisto è irrevocabile.

L'offerente dovrà versare **anticipatamente**, a titolo di cauzione una **somma non inferiore al 10% del prezzo offerto** tramite bonifico bancario sul c.c. intestato alla procedura il cui IBAN è il seguente:

IBAN IT 21B 01005 15803 000000012286

L'offerente dovrà, inoltre, procedere al pagamento del bollo (attualmente € 16,00) secondo le istruzioni riportate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Il bonifico, con **causale " "Proc.es. n. 275/2023 RGE, Trib. Ta lotto unico, versamento cauzione"** dovrà essere effettuato in modo che l'accredito delle somme avvenga **entro il giorno precedente** l'udienza di vendita telematica.

Qualora in tale giorno non venga riscontrato l'accredito l'offerta sarà considerata inammissibile. Gli importi versati saranno trattenuti in caso di rifiuto all'acquisto.

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

- cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale ed almeno un recapito telefonico dell'offerente; 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 minorenni, 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 l'offerta dovrà essere formulata dal legale rappresentante;
- l'Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno ed il numero di ruolo della stessa ed ogni altro dato identificativo del lotto;
- indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per le operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammessa come indicata nel presente avviso (offerte inferiori non potranno essere considerate valide), nonché il termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione, con la data ed il numero di CRO o TRN del bonifico effettuato, nonché la ricevuta attestante l'avvenuto pagamento del bollo. 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). 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.;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile, per ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;

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 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 D.M. n. 32/2015).

C) All'offerta devono essere allegati, mediante inserimento nel sito al momento di iscrizione alla vendita:

- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e, se in comunione legale, del coniuge;
- se l'offerente è persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica: l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante; dovrà deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale in corso di validità, da cui risultino i poteri

conferiti all'offerente nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie,

ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;;

- se l'offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e di chi legittimato a sottoscrivere l'offerta, unitamente a copia del provvedimento autorizzativo del Giudice tutelare;
- se l'offerta è formulata da più persone copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha facoltà di formulare offerte in aumento;
- documentazione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente di addebito comprovante l'avvenuto versamento, tramite bonifico bancario sul conto della procedura, della cauzione e della ricevuta telematica di pagamento dell'imposta di bollo;
- richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" o altre agevolazioni) salva la facoltà di depositarla successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015;
- L'offerente dovrà dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi, in caso di aggiudicazione, di un mutuo 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 delle spese bancarie) verrà restituito ai soggetti non aggiudicatari esclusivamente tramite bonifico bancario sul medesimo c.c. utilizzato per il versamento della cauzione.

Apertura delle buste e modalità di svolgimento della gara

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora indicata nell'avviso di vendita.

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.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del portale **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 utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel caso di unico offerente l'immobile sarà a questi aggiudicato, anche nel caso in cui lo stesso non si connetta. L'offerta presentata, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., 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 c.p.c., 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; le offerte ritenute regolari abiliteranno 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.

La gara avrà la durata di 2 (due giorni) dal 28 MAGGIO 2025 alle ore 16.00 al 30 MAGGIO 2025 e terminerà alle ore 16.00

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 minuti per eventuali, ulteriori offerte; in caso di nuove offerte in aumento nel detto termine verrà concesso un altro prolungamento della gara per ulteriori 15 minuti e ciò per un massimo di otto volte consecutive e non oltre le due ore.

A chiusura della gara, il Professionista delegato alle operazioni di vendita procederà all'aggiudicazione stilando apposito verbale ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

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

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

Pagamento del prezzo, degli oneri fiscali e delle spese

L'aggiudicatario nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale) dovrà versare sul conto corrente intestato alla procedura (IT 21 B 01005 15803 000000012286) entro il suddetto termine, mediante separati bonifici bancari sia il residuo del prezzo di aggiudicazione (detratto l'importo delle somme versate a titolo di cauzione) specificando nella causale del bonifico: **“Tribunale di Taranto RGE N.275/2023 lotto unico saldo prezzo”**, sia un importo pari al 15% (20% nel caso di terreni) del prezzo di aggiudicazione, specificando nella causale **“Tribunale di Taranto RGE N.275/2023 lotto unico spese”**, per il pagamento degli oneri fiscali 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, nonché le spese relative alle imposte di registro, ipotecarie e catastali, fatti salvi la restituzione dell'eventuale eccedenza, ovvero, il conguaglio nella misura che sarà indicata dal Delegato (a mezzo pec o a mezzo raccomandata a.r.) 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 € 2.500,00, importo minimo della tassazione fissa e degli oneri di cui sopra.

Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà fornire al delegato le informazioni prescritte dall'art.22 D.LGS 231/2007, trasmettendo l'apposito modulo reperibile sul sito del Tribunale di Taranto

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 le agevolazioni fiscali, la relativa istanza in bollo (attualmente pari ad € 16,00) 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. Qualora l'aggiudicatario abbia dichiarato di volersi avvalere per il pagamento del saldo prezzo di un mutuo ipotecario, il versamento del saldo prezzo e delle spese sarà effettuato direttamente

dall'istituto mutuante mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Taranto proc.es. imm. n. 275/2023 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.

In caso di inadempimento, sia pur parziale, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario con decreto e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa ed il Professionista delegato alle operazioni di vendita fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione incamerata, 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.

Condizioni della vendita

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 si trovano i beni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, alle condizioni stabilite nel presente avviso, nonché a quelle stabilite nel Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Taranto.

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 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 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.

Consegna dell'immobile

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore nelle forme e nei termini di cui all'art.560 c.p.c. (salvo espressa dispensa da parte di quest'ultimo).

La cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni acquistati avverrà a cura e spese della procedura. In base a quanto disposto dall'art.161**bis** disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando l'Istituto Vendite Giudiziarie Via Argentina 58 - 74121 TARANTO TELEFONO: 099.9946442

E-MAIL SETTORE IMMOBILIARE: ivgta.visiteimmobili@gmail.com

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.

Pubblicità legale

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art.490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.

A cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A

- Pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- Pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- Pubblicazione dell'annuncio di vendita tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it – Idealista.it – Bakeca.it.

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

Pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima (corredata da fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astalegale.net.

Taranto, 27 marzo 2025

Il Professionista delegato

Avv. Massimo Favatà