



TRIBUNALE DI TARANTO - SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO n° 44/2014

*

AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICHE

Il sottoscritto Avv. Rosalba Riccheo, in qualità di Professionista Delegato giusta autorizzazione del Giudice Delegato Dott. Giuseppe De Francesca del 08.05.2024 – 06.04.2025 delega del Curatore del Fallimento Avv. Edmondo Speciale del 25.03.2025, in esecuzione del programma di liquidazione e del relativo supplemento presentato dal Curatore del Fallimento Avv. Edmondo Speciale ed approvato, pone in vendita i seguenti beni immobili, ai sensi degli artt. 107 L.F., mediante procedura competitiva, con pubblicità *ex art.* 490 c.p.c. e modalità telematica.

Visto il provvedimento del 29.09.2019 con il quale si dispone procedersi a nuova vendita del lotto unico mediante procedura competitiva;

AVVISA

che il giorno **12 NOVEMBRE 2025 alle ore 16.00** presso il proprio studio in Taranto, alla via Medaglie D'Oro nr 80 scala C, procederà alla vendita telematica **asincrona** tramite la piattaforma ***www.astetelematiche.it***, dei seguenti lotti, meglio descritti nella consulenza estimativa allegata.

La gara avrà la durata di giorni due e **terminerà il giorno 14 NOVEMBRE 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, per un totale di due ore.

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

Individuazione dei beni immobili e mobili costituenti il LOTTO UNICO:

I) Piena proprietà di un capannone industriale con annessa palazzina uffici in San Giorgio Jonico, contrada Baronìa, via A. Cipriani, distinto in catasto fabbricati di San Giorgio Jonico al Foglio di mappa 10, Particella 1275, cat. D/8, Rendita € 47.796,18. Confina con via Amilcare Cipriani a ovest, con via Gennaro Capuozzo a nord, con via Rosa Luxemburg a est, con particella 996 di altra ditta a sud.

Il complesso immobiliare è composto da:

- Capannone industriale prefabbricato che ha una superficie lorda di 2370 mq al piano adibito a zona lavorazione e 358 mq al primo piano ammezzato adibito a servizi, bagni e deposito;
- Una palazzina uffici su due livelli (piano terra e primo piano) realizzata in opera, avente una superficie lorda di mq 270 per piano, posta in aderenza del capannone, sul lato est;
- Una zona seminterrata avente superficie complessiva di circa 300 mq, adibita a garage

e locali tecnici;

- Un vano interrato adibito a deposito esteso circa mq 182;
- Una tettoia chiusa lateralmente estesa circa mq 667, posta in aderenza al capannone, sul lato ovest;
- Una tettoia aperta lateralmente posta in prossimità del confine sud del lotto, di circa mq 134;
- Una area esterna di pertinenza in parte sistemata a giardino ed in parte pavimentata in battuto di cemento, avente una estensione complessiva di circa 3260 mq.

Il compendio immobiliare è stato costruito con Concessione Edilizia prot. Nr 5514 del 10/12/1999 (Pratica nr 107/99), Concessione Edilizia in sanatoria prot. Nr 4107 del 18.05.2001 (Pratica nr 36/2001); Concessione Edilizia prot. 12252 del 02.01.2003 (Pratica nr 121/2002); D.I.A. prot. 8713 del 17.07.2008.

Esistono alcune difformità edilizie ampiamente descritte nella C.T.U. redatta dall'Ing. Orazio Sette, di cui si è tenuto conto nella stima del complesso immobiliare. Le indicazioni che precedono rinviengono dalla perizia redatta dall'Ing. Orazio Sette che ha stimato il capannone industriale in Euro 1.486.200,00. La perizia estimativa ed i relativi allegati e foto, sono visibili sul sito internet a corredo dell'avviso di vendita.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

II) N. 1 Silos ancorato al terreno per deposito trucioli in legno completo di canali in alluminio collegati con l'opificio inventariato al n. 982 per il valore di Euro 3.500,00.

III) N. 1 Gruppo elettrogeno asservito all'opificio collocato in gabbiotto mt. 4 x h 2,50 circa con tetto spiovente per il valore di Euro 5.000,00.

IV) Quota di proprietà pari a 1/3 indiviso di una zona di suolo sita in agro del Comune di San Giorgio Jonico, località Baronìa, avente superficie catastale complessiva di 14.151 mq. Trattasi di suolo incolto nella zona industriale di San Giorgio Jonico (zona D comprensorio 2 nel vigente Programma di Fabbricazione) così censito in catasto:

- **fg. 10 p.lla 997**, seminativo di 2[^] cl., are 01.73, R.D. € 0,94 – R.A. € 0,54;
- **fg. 10 p.lla 998**, seminativo di 2[^] cl., are 01.85, R.D. € 1,00 – R.A. € 0,57;
- **fg. 10 p.lla 999**, seminativo di 2[^] cl., are 00.06, R.D. € 0,03 – R.A. € 0,02;
- **fg. 10 p.lla 1000**, seminativo di 2[^] cl., are 00.05, R.D. € 0,03 – R.A. € 0,02;
- **fg. 10 p.lla 1008**, seminativo di 2[^] cl., are 06.31, R.D. € 3,42 – R.A. € 1,96;
- **fg. 10 p.lla 1009**, seminativo di 2[^] cl., are 13.15, R.D. € 7,13 – R.A. € 4,07;
- **fg. 10 p.lla 1010**, seminativo di 2[^] cl., are 14.49, R.D. € 7,86 – R.A. € 4,49;

- **fg. 10 p.lla 1011**, seminativo di 2[^] cl., are 32.00, R.D. € 17,35 – R.A. € 9,92;
- **fg. 10 p.lla 2217**, seminativo di 2[^] cl., are 13.70, R.D. € 7,43 – R.A. € 4,25;
- **fg. 10 p.lla 2219**, seminativo di 2[^] cl., are 30.68, R.D. € 16,64 – R.A. € 9,51;
- **fg. 10 p.lla 2221**, seminativo di 2[^] cl., are 02.97, R.D. € 1,61 – R.A. € 0,92;
- **fg. 10 p.lla 2223**, seminativo di 2[^] cl., are 06.64, R.D. € 3,60 – R.A. € 2,06;
- **fg. 10 p.lla 2315**, seminativo di 2[^] cl., are 04.83, R.D. € 2,62 – R.A. € 1,50;
- **fg. 10 p.lla 2316**, seminativo di 2[^] cl., are 13.05, R.D. € 7,08 – R.A. € 4,04.

Il fondo è suddiviso in due parti dalla viabilità della zona industriale (via Luxemburg). Ad est di via Luxemburg il fondo comprende le particelle 997-998-999-1000-2217-2219-2221-2223 del foglio di mappa 10 di San Giorgio Jonico; ad ovest della stessa viabilità comprende le particelle 1008-1009-1010-1011-2315-2316 del foglio di mappa 10 di San Giorgio Jonico.

Il suolo confina con via Amilcare Cipriani ad ovest, con le particelle 2318, 2317, 2145, 2144 a sud, con le particelle 2130-2133-2136 ad est. L'area risulta incolta, priva di vegetazione significativa e priva di recinzione certa. Il lotto ha estensione di 14.151 mq (superficie catastale complessiva delle particelle). Nello stato di fatto, la superficie effettiva da considerare è minore in quanto va decurtata della estensione della particella 2316 avente superficie catastale di mq 1305. La predetta deriva dal frazionamento della originaria particella 1012 (ora sede stradale via Cipriani). Detta particella è stata oggetto di occupazione di urgenza in data 07.08.2008 come da comunicazione del Comune di San Giorgio Jonico prot 8916 del 23.07.08. Pertanto nella determinazione della superficie presa in considerazione quella complessiva delle particelle citate ad esclusione della particella 2316 di fatto assorbita dalla strada di Via Cipriani (S=14.151-1305= 12.846 mq).

Il fondo ricade nel vigente programma di Fabbricazione di San Giorgio Jonico in Zona Industriale -D- Comprensorio 2", come da Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 04.06.2025 prot. 9456.

Le indicazioni che precedono rinvengono dalla perizia redatta dall'Ing. Orazio Sette che ha stimato il capannone industriale in €uro 85.640,00. La perizia estimativa ed i relativi allegati e foto, sono visibili sul sito internet a corredo dell'avviso di vendita.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

Oggetto della presente vendita sono tutti i diritti spettanti alla società fallita sull'unità immobiliare innanzi descritta quale Lotto

Prezzo base d'asta fissato

dal G.D. con decreto del 29.07.2019:

€ 918.700,00

Offerta minima ammessa (-1/4): € 689.000,00

Rilancio minimo in aumento: € 20.000,00

Deposito 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 decimali.

3. REGOLARITA' EDILIZIA

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, 6 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.

Il complesso immobiliare presenta alcune difformità rispetto ai titoli abilitativi rilasciati come di seguito elencati:

1) la lunghezza complessiva del capannone risulta nello stato di fatto mt 70,75, invece che 69,66 come in progetto. Di conseguenza la lunghezza è maggiore di 1,09 mt con una maggiore superficie di mt 36 circa. Sia la superficie del capannone che il corrispondente volume risultano maggiori dell'1.5% rispetto al progetto;

2) la tettoia prevista in progetto, oggetto di Concessione Edilizia prot. Nr. 12252 del 02.01.2003 – Pratica nr 121/2002 è stata chiusa con pannelli sandwich oltre che in copertura anche lateralmente (pareti), a costruire quindi un ulteriore volume non autorizzato. In progetto trattandosi di tettoia è una struttura aperta lateralmente, di fatto con la chiusura laterale mediante pannelli si è creato un maggior volume;

3) Maggiore profondità della tettoia chiusa: 20,13 mt nello stato di fatto, 19,80 mt in progetto. Di conseguenza la maggiore superficie della tettoia chiusa è di circa 11 mq, pari all'1,6% in più che in progetto;

4) La distanza della tettoia chiusa dal confine di via Luxemburg è pari ad 4,40 mq nello stato di fatto, invece che 5,00 mt in progetto.

5) In progetto non è riportata la tettoia aperta posta in prossimità del confine a sud, a circa 1,0 metro dal confine;

6) esistono alcune difformità nelle divisioni interne, in particolare nella parte corrispondente alla palazzina uffici.

Le difformità indicata al punto 2) consiste nella chiusura della tettoia a realizzare maggior volume, non può essere sanata in quanto si è creato un maggior volume e maggiore superficie coperta eccedente il massimo previsto per l'indice di copertura pari al 40% per la zona industriale "D". Pertanto si deve prevedere la rimozione dei pannelli di chiusura laterali in modo che la tettoia risulti aperta lateralmente come in progetto.

Le difformità di cui ai punti 1) e 3), consistenti in una maggiore lunghezza del capannone e della tettoia, non costituisce "parziale difformità" del titolo abilitativo, ai sensi dell'art 34, comma 2-ter del DPR 380/2001 in quanto la violazione non eccede il 2% delle misure progettuali. Detta difformità rientra nella tolleranza tecnica prevista per le opere edilizie e non si applica alcun regime sanzionatorio. Pur non ricorrendo l'obbligo, è possibile perfezionare la regolarizzazione attraverso una comunicazione all'amministrazione per presa d'atto.

Le difformità di cui ai punti 4) e 5) non possono essere sanate in quanto non rispettano la distanza minima dal confine pari a 5 metri. Pertanto, la tettoia posta a 4,4 mt dal confine deve

essere arretrata e ridotta di 0,6 mt; la tettoia posta a ridosso del confine sud deve essere rimossa sia perché non prevista in progetto, sia perché posta ad 1 mt dal confine.

Le difformità di cui al punto 6), consistenti in diverse divisioni interne, possono essere sanate trattandosi di opere interne senza aumento del numero di unità immobiliari

In considerazione del tipo di difformità, il CTU ritiene che le difformità consistano in varianti conformi agli strumenti urbanistici eseguite senza la preventiva autorizzazione, per le quali è applicabile l'art 37 del D.P.R. 380/2001 (ex art 10 L. 47/1985). Poiché le varianti eseguite sono senza aumento di superfici e volumi, ma solo variazioni nelle deviazioni interne, non vi è aumento del valore venale dell'immobile, pertanto è applicabile la sanzione della misura minima di 516,00 Euro. Tale difformità può essere sanata, quindi, con una DIA a sanatoria il cui costo stimato tra sanzioni e spese tecniche compresa la variazione catastale, è di circa € 10.000,00 circa, salvo diversa valutazione degli organi preposti.

I beni sono posti in vendita, fermo il disposto dell'art 2922 c.c, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla L. 47/1985 e s.m.i, a vincoli o servitù esistenti, abitabilità, licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere. Eventuali adeguamenti alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità poste alla loro osservanza saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. Conseguentemente l'esistenza di 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 agli 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, sconosciuti 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.

I beni oggetto di vendita sono meglio e più esattamente descritti in ogni loro parte -ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella perizia in atti che fa parte integrante del presente avviso per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, nonché relativamente alle merci ed ai macchinari e attrezzature nell'inventario fallimentare depositato presso il Tribunale dal quale devono essere stralciati beni già venduti giusta autorizzazione del Giudice Delegato.

3. STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI – DOCUMENTI E BENI MOBILI IVI ESISTENTI

a) La procedura concorsuale non ha rinnovato con la società conduttrice [redacted] il contratto di fitto scaduto il 30.6.2018 di parte del capannone industriale in San Giorgio Jonico, contrada Baronìa, via A. Cipriani, così descritto nel contratto di locazione del 4.1.2016 *“porzione del capannone ad uso commerciale – industriale, composto da una palazzina uffici e un laboratorio di produzione ubicato in San Giorgio Jonico (TA), lotto nr 70 alla via A Cipriano foglio 10 particella 1275 zona c1 cat D8 rendita 47.796,18, individuato in giallo nella planimetria allegata al contratto ed esteso per mq 3186 al quale si accede da via Capuozzo composto da pannelli in prefabbricato rifiniti in pietrisco beige nella zona esterna e cemento faccia vista internamente”*.

La società [redacted] già conduttrice di parte del capannone industriale come sopra descritto, è proprietaria delle attrezzature, dei macchinari e di beni mobili e merci esistenti nella parte del capannone che continua ad occupare senza autorizzazione, nonostante la procedura di sfratto per morosità (pendente giudizio in Corte di Cassazione nr 8905/2022 R.g.,

con inibitoria temporanea dell'ordine di rilascio dell'immobile). La procedura concorsuale per la occupazione impropria ha chiesto il pagamento mensile, a titolo di indennità di occupazione dell'importo di Euro 3.042,14 oltre IVA al 22% sino a completa liberazione della parte del capannone occupata.

La società [REDACTED] già conduttrice e comunque obbligata senza altro avviso e senza indugio, a prescindere dalla azione di sfratto per morosità, a rilasciare la parte dell'immobile occupata *entro due mesi dalla comunicazione da parte del Curatore della avvenuta aggiudicazione ad altro aggiudicatario diverso dal conduttore.*

b) L'aggiudicatario del complesso immobiliare si impegna a custodire, mantenere e conservare con cura e diligenza, e senza riconoscimento di compenso alcuno e senza oneri a carico della procedura concorsuale, tutta la documentazione contabile, amministrativa, fiscale, legale, contrattuale e comunque rilevante, che riguardi la [REDACTED] poi fallita, ed ora giacente nel complesso immobiliare in San Giorgio Jonico, contrada Baronìa, via A. Cipriani, al primo piano della palazzina uffici. La procedura concorsuale provvederà al ritiro nei tempi stabiliti dal Giudice Delegato e comunque, non oltre la data di chiusura del fallimento.

c) L'aggiudicatario del complesso immobiliare si impegna a custodire i beni mobili che si trovano nel complesso immobiliare in San Giorgio Jonico, contrada Baronìa, via A. Cipriani, al primo piano della palazzina uffici di seguito descritti:

- Lotto 0002/1: Tavolo per conferenza con base in legno. Struttura acciaio inox e piano di cristallo con angoli arrotondati di cm 150x350 circa, completo di nr 10 poltroncine regolabili con ruote e braccioli, rivestite in pelle nera;

- Lotto 0003/1: lotto composto da tavolino con base in legno con otto figure stilizzate di animali e piano in cristallo, circolare, dimensione cm 11, parete attrezzata in legno laccato nero con intarsi colorati, piano d'appoggio e due cassetti, tavolinetto basso quadrato con struttura in legno e due piani in vetro;

- Lotto 0006/1: studio in legno tipo noce massello, composta da scrivania di forma trapezoidale lungo circa 5 metri, cassetiera tre cassetti, parete attrezzata cm 600x240 circa con 24 ripiani alzata 6 ante e 8 cassetti alla base, poltrona girevole presidenziale e due poltroncine girevoli, tutte con braccioli, rivestite in pelle nera.

I predetti mobili sono stati oggetto di istanza di rivindica da parte della società [REDACTED] accolta dal Giudice Delegato e mai ritirati, nonostante i continui solleciti. Gli stessi resteranno in custodia a parte aggiudicataria – senza spese a carico della procedura concorsuale – sino al ritiro da parte della stessa società [REDACTED]

Parte aggiudicataria esonera la procedura concorsuale e quindi il Curatore dal liberare l'immobile dai beni indicati al punto 3 lett. b) e c) del presente avviso;

4. SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

Non segnalate

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, 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;
- ✓ prevede l’obbligo solidale dell’aggiudicatario per le spese condominiali dell’anno in corso e precedente, salvo rivalsa verso la procedura concorsuale;
- ✓ 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 sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, sentenza dichiarativa di fallimento o sequestri, da cancellarsi, su ordine del Giudice Delegato, successivamente al trasferimento notarile. Non potranno cancellarsi le trascrizioni delle domande giudiziali che saranno annotate di cancellazione a cura e spese di parte aggiudicataria.

Qualora l’aggiudicatario non lo esenti, il Curatore procederà alla liberazione dell’immobile, ove esso sia occupato dal fallito o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura, salvo per quanto innanzi specificato al punto 3 lett. b) e c).

d) alla presente vendita fallimentare con procedura competitiva ex art 107 L.F. non è applicabile l’istituto della assegnazione dei beni ex art 588 e seguenti c.p.c.

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, ma solo per persona da nominare ex art 579 ultimo comma c.p.c.), 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 **offerta@pvp.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, 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 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 ai sensi dell'art 571 comma 3 c.p.c., 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, 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 e valida 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 ai sensi dell'art 583 c.p.c., deve entro tre giorni dall'aggiudicazione, depositare – presso il Professionista Delegato, anche via pec – dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta;

2. 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 Curatore);

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. dichiarazione espressa di aver preso visione del regolamento tecnico di partecipazione e della perizia estimativa e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;

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

15. eventuale dichiarazione di voler ricorrere a un finanziamento con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita, in caso di aggiudicazione definitiva;

16. richiesta di agevolazioni fiscali;

17. 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, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

IV. richiesta di agevolazioni fiscali (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 ex art 2, comma settimo del D.M. 227/2015;

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 minorenne 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, 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.

7. CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al **10% (dieci per cento)** del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a Tribunale di Taranto Rg Fall 44/2014 avente il seguente

IBAN: IT 53 Z 01005 15803 000000012565

tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto all'acquisto. Il bonifico, con causale "**Fallimento n. 44/2014- Lotto unico cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che le somme risultino accreditate su detto conto corrente entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) in modalità telematica, salvo esenzione ai sensi dell'art 37 del DPR 445/2000. Il bollo può esser pagato tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le indicazioni indicate nel manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica.

In caso di mancata aggiudicazione, e all'esito della conclusione della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito al soggetto offerente non aggiudicatario, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato da quest'ultimo per il versamento della cauzione e 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 Professionista Delegato 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. Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza, il sottoscritto Professionista Delegato:

- ✓ 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, si 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.

Il giorno della scadenza della gara, all'ora fissata ed all'esito di eventuali prolungamenti, si 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 connessione 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 professionista delegato stilerà apposito verbale delle operazioni di vendita.

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, specificando nella causale del bonifico "Tribunale di Taranto " Fallimento n. 44/2014 - 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%,(20% nel caso di terreni), quale somma forfetaria per le spese, salvo conguaglio.

Riscontrato l'accredito delle somme nel termine stabilito, il Professionista Delegato comunicherà al Curatore che nominerà il Notaio per il rogito dell'atto di vendita.

Spese, onorari e qualunque costo per le formalità di trasferimento, compresi gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (che saranno disposte dal Giudice Delegato, dopo il trasferimento, su istanza del Curatore) 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 Fallimento " Fallimento n. 44/2014 - Lotto unico, da consegnarsi al Curatore in sede di stipula presso il Notaio. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura. In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo e spese, sarà pronunciata dal Giudice Delegato, su istanza del Curatore, la decadenza dall'aggiudicazione e sarà incamerata la cauzione, fatto salvo il maggior danno. Espletati conteggi e pagamenti delle spese, ove non sia dovuto conguaglio dall'aggiudicatario, saranno riaccreditati a quest'ultimo eventuali importi in esubero.

11. REGIME FISCALE DELLA VENDITA La cessione del lotto unico è assoggettata ad IVA, con aliquota vigente al momento della cessione, come da tabella di seguito:

Beni Immobili costituenti il LOTTO UNICO	REGIME FISCALE
Piena proprietà di un capannone industriale con annessa palazzina uffici in San Giorgio Jonico, contrada Baronìa, via A. Cipriani, distinto in catasto fabbricati di San Giorgio Jonico al Foglio di mappa 10, Particella 1275, cat. D/8, Rendita € 47.796,18	Esente art 10 per esercizio dell'opzione per la imposizione IVA ex art 10, primo comma, nr 8 ter del D.P.R. nr 633/1972. Pertanto, l'operazione sarà assoggettata al <i>reverse charge</i> ex art 17, comma 6, lettera a-ter, DPR 633/1972 e l'applicazione dell'IVA sarà a carico dell'acquirente intestatario della fattura
N. 1 Silos ancorato al terreno per deposito trucioli in legno completo di canali in alluminio collegati con l'opificio.	Soggetto ad IVA con aliquota al 22%
N. 1 Gruppo elettrogeno asservito all'opificio collocato in gabbiotto mt. 4 x h 2,50 circa con tetto spiovente.	Soggetto ad Iva con aliquota al 22%
Quota di proprietà pari a 1/3 indiviso di una zona di suolo sita in agro del Comune di San Giorgio Jonico, località Baronìa, avente	Soggetto ad IVA aliquota 22% in quanto terreno edificabile

superficie catastale complessiva di 14.151 mq.

Trattasi di suolo incolto nella zona industriale di San Giorgio Jonico (zona D comprensorio 2 nel vigente Programma di Fabbricazione) così censito in catasto:

fg. 10 p.lla 997, seminativo di 2[^] cl., are 01.73, R.D. € 0,94 – R.A. € 0,54;

fg. 10 p.lla 998, seminativo di 2[^] cl., are 01.85, R.D. € 1,00 – R.A. € 0,57;

fg. 10 p.lla 999, seminativo di 2[^] cl., are 00.06, R.D. € 0,03 – R.A. € 0,02;

fg. 10 p.lla 1000, seminativo di 2[^] cl., are 00.05, R.D. € 0,03 – R.A. € 0,02;

fg. 10 p.lla 1008, seminativo di 2[^] cl., are 06.31, R.D. € 3,42 – R.A. € 1,96;

fg. 10 p.lla 1009, seminativo di 2[^] cl., are 13.15, R.D. € 7,13 – R.A. € 4,07;

fg. 10 p.lla 1010, seminativo di 2[^] cl., are 14.49, R.D. € 7,86 – R.A. € 4,49;

fg. 10 p.lla 1011, seminativo di 2[^] cl., are 32.00, R.D. € 17,35 – R.A. € 9,92;

fg. 10 p.lla 2217, seminativo di 2[^] cl., are 13.70, R.D. € 7,43 – R.A. € 4,25;

fg. 10 p.lla 2219, seminativo di 2[^] cl., are 30.68, R.D. € 16,64 – R.A. € 9,51;

fg. 10 p.lla 2221, seminativo di 2[^] cl., are 02.97, R.D. € 1,61 – R.A. € 0,92;

fg. 10 p.lla 2223, seminativo di 2[^] cl., are 06.64, R.D. € 3,60 – R.A. € 2,06;

fg. 10 p.lla 2315, seminativo di 2[^] cl., are 04.83, R.D. € 2,62 – R.A. € 1,50;

fg. 10 p.lla 2316, seminativo di 2[^] cl., are 13.05, R.D. € 7,08 – R.A. € 4,04.

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti, potrà usufruire delle agevolazioni previste dalla legge, facendone richiesta con modalità e termini già indicati.

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 fallimento 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

Gli interessati all'acquisto possono:

Visionare gli immobili contattando il Curatore Avv. Edmondo Speciale, con studio in Taranto alla via Pitagora nr 38 - email avv.speciale@gmail.com; avv.speciale.fallimenti@pec.it- Tel.: 099-45333333;

Chiedere informazioni sulla vendita al Professionista Delegato Avv. Rosalba Riccheo, con studio in Taranto alla via Medaglie D'Oro nr 80 scala C – email: rosalba.riccheo@gmail.com; cell. 3495661455.

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.

Per il funzionamento della vendita telematica con modalità asincrona si rimanda al Regolamento per la partecipazione alle vendite immobiliari telematiche delegate del Tribunale di Taranto – Sezione Esecuzioni Immobiliari, pubblicato sul sito del Tribunale di Taranto nonché sul sito www.astegiudiziarie.it

Taranto,

Il Professionista Delegato

Avv. Rosalba Riccheo

RICCHEO ROSALBA
2025.09.02 20:04:34

CN=RICCHEO ROSALBA
C=IT
2.5.4.4=RICCHEO
2.5.4.42=ROSALBA

RSA/2048 bits