



**TRIBUNALE ORDINARIO DI TARANTO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. Dott.ssa ZANNA Francesca**

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.I. n°2/2023**

**Custode Giudiziario e Professionista Delegato alla Vendita: Avv. Danilo CHIMENTI**

**Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto Avv. Danilo CHIMENTI (CHMDNL79C03L049J), nella qualità di Custode Giudiziario e Professionista Delegato alle operazioni di Vendita dal Tribunale di Taranto, ai sensi e per gli effetti dell'art.591 bis C.P.C., con ordinanza emessa in data 05/02/2024 dall'Ill.mo G.E. dott.ssa ZANNA Francesca nella procedura esecutiva RGEI n° 2/2023, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **15/10/2024 alle ore 16:00**, presso il proprio studio sito in Taranto alla Via Anfiteatro n°242 , procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, per quanto applicabile.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

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 revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento 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 e comunque 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.

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 del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore (per le procedure iscritte a ruolo dopo il 13/02/2019 solo dopo la

pubblicazione del Decreto di Trasferimento) o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

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

**Lotto Unico:**

Piena proprietà dell'appartamento al piano terra, di un fabbricato a tre piani fuori terra (PT+2P), di superficie commerciale di circa 84 m<sup>2</sup>, sito in Taranto in via Alessandro Manzoni n. 2, Edificio F/1, scala B nel quartiere Tamburi, censito al N.C.E.U. del Comune di Taranto al Foglio 201, P.lla 2211, Sub. 8, zona cens. 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, sup. cat. tot. 84 m<sup>2</sup>, R.C. €511,29. È di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, una cantina di circa 8 m<sup>2</sup>, posto nel piano seminterrato del fabbricato.

L'unità immobiliare si suddivide in: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto.

**Situazione urbanistica e catastale:**

Come evidenziato in sede di CTU, dal confronto tra la documentazione catastale e lo stato di fatto, sono emerse lievi difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, dovuta ad una diversa configurazione del vano soggiorno, attraverso l'eliminazione di un ripostiglio; per la presenza di una veranda a chiusura del balcone e per la trasformazione di una portafinestra in finestra, nel vano cucina.

Rispetto alla presenza di una veranda a chiusura del balcone, viste le dimensioni, la stessa, in prima istanza, non risulterebbe sanabile e pertanto sarebbe necessario il ripristino dello stato dei luoghi, attraverso la sua rimozione.

Il costo dei lavori necessari al ripristino dello stato dei luoghi, attraverso la rimozione della veranda di chiusura del balcone, è quantificabile in € 400,00.

Relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni e alla trasformazione di una portafinestra, in finestra, nel vano cucina, in prima istanza, sarebbe possibile una sanatoria a mezzo di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria, a fronte di un costo complessivo di €3.000,00;

Per l'appartamento non risulta essere stata rilasciata alcuna certificazione di abitabilità/agibilità.

**Disponibilità del bene:** Attualmente risulta occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia;

**Oneri condominiali:** Nonostante l'immobile faccia parte di un fabbricato costituito da più appartamenti, non risulta costituito un condominio e la gestione delle spese comuni è fatta internamente, a turnazione, fra i proprietari degli immobili di cui è costituito il fabbricato, pertanto non è stato possibile appurare l'eventuale sussistenza di spese insolute;

<b>Prezzo base:</b>	<b>€23.250,00 (Euro Ventitremiladuecentocinquanta)</b>
<b>Offerta minima:</b>	<b>€17.438,00 (Euro Diciassettemilaquattrocentotrentotto)</b> pari al 75% del prezzo base.
<b>Cauzione:</b>	10% del prezzo offerto.
<b>Rilancio minimo di gara:</b>	<b>€1.000,00 (Euro Mille/00)</b>



- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e l'eventuale recapito di telefonia mobile, per ricevere le comunicazioni previste;

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà 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;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura avente il seguente IBAN: IT 68 F 01005 15803 000000012213; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva R.G.E.I. n°2/2023, Lotto Unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente della procedura, secondo la tempistica predetta, 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, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://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. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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

Le offerte giudicate regolari abiliteranno 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 3 (tre) giorni, dal 15/06/2024 al 17/06/2024, e terminerà alle ore 16:00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento **ma solo per un massimo di 8 (otto) prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore.**

**Il giorno della scadenza della gara**, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. 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):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;



- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet casa.it, idealista.it, bakeca.it.

Taranto, 11/06/2024

Il Professionista Delegato alla Vendita  
Avv. Danilo CHIMENTI

