

TRIBUNALE DI TARANTO

**Esecuzione Immobiliare n. 44/2020 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 e 591 bis c.p.c.**

La sottoscritta Avv. Rosanna Caiazzo, codice fiscale CZZRNN71M57E205B, con studio in San Marzano di San Giuseppe (TA), via Regina Margherita n. 5 -

- nella qualità di Professionista Delegato alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva iscritta al n. 44/2020 R. G. Es. Immobiliari Tribunale Taranto;
- vista l'ordinanza emessa in data 15/04/2025 dal G. E. Dott. Andrea Paiano, con la quale il Professionista Delegato è stato autorizzato a dar corso alla vendita dei beni pignorati (limitatamente ai lotti 1-2-3-4-6);
- a norma dell'artt. 490 c.p.c. (Pubblicità degli avvisi)

**AVVISA**

che il giorno **29 (ventinove) LUGLIO 2025, a partire dalle ore 16,00 con prosieguo**, presso lo studio sito in Taranto alla via Berardi N. 89, procederà alla **vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona**, tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it** dei beni immobili di cui appresso meglio descritti in ogni loro 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](http://www.tribunale.taranto.giustizia.it) nonché sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://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.

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.

Il custode giudiziario provvederà, previa liberazione dell'immobile nelle forme e nei termini di cui all'art. 560 c.p.c, ad immettere l'aggiudicatario nel possesso dell'immobile e/o degli immobili aggiudicati (salvo espressa dispensa di questo ultimo).

## **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”**

### **LOTTO UNO**

Piena proprietà del locale deposito sito al piano terra dell'edificio di via Volturmo n. 21 in **GINOSA** (TA), con accesso a livello della strada, avente denominazione toponomastica via Martin Luther King, costituito da un vasto ambiente di accesso e da ulteriore area ove trovasi una cisterna per la raccolta di acqua potabile a servizio del condominio di cui lo stesso fa parte, il tutto per una superficie utile complessiva pari a circa 122,8 mq. *riportata in Catasto fabbricati del comune di Ginosa (TA) al Fg. 32, P.Illa 1369, Sub. 2, categoria catastale C/2, classe 1, consistenza catastale 124 mq, superficie catastale 138 mq, rendita catastale € 300,99.*

**Confini:** l'intera consistenza immobiliare, confinante a nord con via F. Kennedy, a sud con via Martin Luther King, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con via Volturmo,

**Pratica edilizia, abitabilità, difformità, condonabilità:**



Nell'insieme la stessa risulta essere conforme al progetto rilasciato con il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 97 rilasciato in data 13.06.2005 con il quale si concedeva la costruzione di un fabbricato composto da locale garage – deposito al piano seminterrato, piano rialzato, primo e secondo piano destinati a civili abitazioni in via Volturno angolo via Martin Luther King di cui alla domanda di condono edilizio del 29.06.86 – prot. 21621. Non risultano difformità catastali.

Non è stato fornito alcun certificato di agibilità dal competente Ufficio del Comune di Ginosa.

L'immobile è gravato dalle seguenti trascrizioni:

- costituzione di fondo patrimoniale del 20.06.2013, rep. 40761/19196, trascritto in data 24.06.2013 ai nn. 12660/9790;
- trascrizione n. 22374/17705 del 03.11.2015 “dichiarazione di inefficacia atti” emesso dal Tribunale di Taranto in data 08.10.2015, rep. 23299;
- trascrizione n. 2248/1691 del 26.01.2019 “revoca atti soggetti a trascrizione” emesso dal Tribunale di Taranto in data 29.06.2018, rep. 11575/2018.

**Stato manutentivo:** si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione.

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.

**Stato di possesso:** occupato senza titolo opponibile alla procedura.

**Prezzo base: Euro 62.083,00** (sessantaduemila-ottantatre/00)

**Offerta minima ammessa: Euro 46.562,25** (quarantaseimila-cinquecentosessantadue/25) (pari al 75% del prezzo base)

**Cauzione minima: almeno il 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo di gara: Euro 1.500,00** (millecinquecento/00)

## **LOTTO DUE**

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito al piano primo dell'edificio di via Volturno n. 21 in **GINOSA** (TA), con accesso a destra salendo le scale, costituito da vasto ingresso disimpegno ove trovasi vano adibito a ripostiglio, soggiorno, sala da pranzo, cucina d adiacente bagno di servizio, numero 3 (tre) camere da letto, bagno padronale e numero 2 (due) balconi; il tutto per una superficie utile complessiva pari a circa 124,0 mq oltre ad una superficie scoperta pari a circa 40 mq. *riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Ginosa al Fg. 32, P.lla 1369, Sub. 4, categoria catastale A/2, classe 2, consistenza catastale 7 vani, superficie catastale 145 mq, rendita catastale € 723,04.*

**Confini:** l'intera consistenza immobiliare, confinante a nord con altra unità immobiliare, a sud con via Volturno, ad est con vano scale ed ad ovest con via Kennedy.



### **Pratica edilizia, abitabilità, difformità, condonabilità:**

Nell'insieme la stessa risulta essere conforme al progetto rilasciato con il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 75 rilasciato in data 13.06.2005 con il quale si concedeva la costruzione di un fabbricato composto da locale garage – deposito al piano seminterrato, piano rialzato, primo e secondo piano destinati a civili abitazioni in via Volturmo angolo via Martin Luther King di cui alla domanda di condono edilizio del 29.06.86 – prot. 21621. Non vi risultano difformità catastali.

Non è stato fornito alcun certificato di agibilità dal competente Ufficio del Comune di Ginosa.

### **L'immobile è gravato dalle seguenti trascrizioni:**

- costituzione di fondo patrimoniale del 20.06.2013, rep. 40761/19196, trascritto in data 24.06.2013 ai nn. 12660/9790;
- trascrizione n. 22374/17705 del 03.11.2015 “dichiarazione di inefficacia atti” emesso dal Tribunale di Taranto in data 08.10.2015, rep. 23299;
- trascrizione n. 2248/1691 del 26.01.2019 “revoca atti soggetti a trascrizione” emesso dal Tribunale di Taranto in data 29.06.2018, rep. 11575/2018.

**Stato manutentivo:** si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

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.

**Stato di possesso:** occupato senza titolo opponibile alla procedura.

**Prezzo base: Euro 149.625,00** (centoquarantanovemila-seicentoventicinque/00)

**Offerta minima ammessa: Euro 112.218,75** (centododicimila-duecentodiciotto/75)

(pari al 75% del prezzo base)

**Cauzione minima: almeno il 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo di gara: Euro 2.000,00** (duemila/00)

### **LOTTO TRE**

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito al piano rialzato dell'edificio di via Volturmo n. 21 in GINOSA (TA), con accesso a sinistra rispetto alla rampa delle scale, costituito da vasto ingresso disimpegno ove trovatisi vano adibito a ripostiglio, soggiorno, sala da pranzo, cucina d'adiacente bagno di servizio, numero 3 (tre) camere da letto, bagno padronale e numero 2 (due) balconi; il tutto per una superficie utile complessiva pari a circa 108,3 mq. ***riportato in Catasto Fabbricati di detto Comune di Ginosa al Fg. 32, P.Illa 1369, Sub. 3, categoria catastale A/2, classe 2, consistenza catastale 6,5 vani, superficie catastale 148 mq, rendita catastale € 671,39.***

**Confini:** l'intera consistenza immobiliare, confinante a nord con altra unità immobiliare, a sud con via Volturmo, ad est con vano scale ed ad ovest con via Kennedy.



### **Pratica edilizia, abitabilità, difformità, condonabilità:**

Nell'insieme la stessa risulta essere difforme rispetto al progetto rilasciato con il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 97 rilasciato in data 13.06.2005 con il quale si concedeva la costruzione di un fabbricato composto da locale garage – deposito al piano seminterrato, piano rialzato, primo e secondo piano destinati a civili abitazioni in via Volturno angolo via Martin Luther King di cui alla domanda di condono edilizio del 29.06.86 – prot. 21621. La difformità de quo, rappresentata da una diversa distribuzione degli spazi interni, risulta essere sanabile mediante pratica comunale, CILA in sanatoria, con esborso di una somma debitamente considerata nella determinazione del valore unitario di mercato. Assenti risultano essere altresì le difformità catastali.

Non è stato fornito alcun certificato di agibilità dal competente Ufficio del Comune di Ginosa.

### **L'immobile è gravato dalle seguenti trascrizioni:**

- costituzione di fondo patrimoniale del 20.06.2013, rep. 40761/19196, trascritto in data 24.06.2013 ai nn. 12660/9790;
- trascrizione n. 22374/17705 del 03.11.2015 “dichiarazione di inefficacia atti” emesso dal Tribunale di Taranto in data 08.10.2015, rep. 23299;
- trascrizione n. 2248/1691 del 26.01.2019 “revoca atti soggetti a trascrizione” emesso dal Tribunale di Taranto in data 29.06.2018, rep. 11575/2018.

**Stato manutentivo:** si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

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.

### **Stato di possesso:**

**Vi** è contratto di locazione del 09.11.2019 della durata di un solo anno (con prima scadenza al 03.11.2020), poi rinnovato, in assenza di disdetta formale, per un altro anno sino allo scorso 03.11.2021.

**Prezzo base: Euro 129.685,00** (centoventinovemila-seicentottantacinque/00)

**Offerta minima ammessa: Euro 97.263,75** (novantasettemila-duecentosessantatre/75)

(pari al 75% del prezzo base)

**Cauzione minima: almeno il 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo di gara: Euro 2.000,00** (duemila/00)



## **LOTTO QUATTRO**

Nuda proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito al piano secondo dell'edificio di via Volturmo n. 21 in **GINOSA** (TA), con accesso a sx rispetto alla rampa delle scale, costituito da vasto ingresso disimpegno ove trovasi vano adibito a ripostiglio, soggiorno, sala da pranzo, cucina d'adiacente bagno di servizio, numero 3 (tre) camere da letto, bagno padronale e numero 2 (due) balconi; il tutto per una superficie utile complessiva pari a circa 124 mq., ***riportato in Catasto Fabbricati di detto Comune di Ginosa al Fg. 32, P.lla 1369, Sub. 5, categoria catastale A/2, classe 2, consistenza catastale 7 vani, superficie catastale 144 mq, rendita catastale € 671,39.***

### **Pratica edilizia, abitabilità, difformità, condonabilità:**

Nell'insieme la stessa risulta essere conforme rispetto al progetto rilasciato con il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 97 rilasciato in data 13.06.2005 con il quale si concedeva la costruzione di un fabbricato composto da locale garage – deposito al piano seminterrato, piano rialzato, primo e secondo piano destinati a civili abitazioni in via Volturmo angolo via Martin Luther King di cui alla domanda di condono edilizio del 29.06.86 – prot. 21621. Non vi risultano difformità catastali.

Non è stato fornito alcun certificato di agibilità dal competente Ufficio del Comune di Ginosa.

### **L'immobile è gravato dalle seguenti trascrizioni:**

- costituzione di fondo patrimoniale del 20.06.2013, rep. 40761/19196, trascritto in data 24.06.2013 ai nn. 12660/9790;
- trascrizione n. 22374/17705 del 03.11.2015 “dichiarazione di inefficacia atti” emesso dal Tribunale di Taranto in data 08.10.2015, rep. 23299;
- trascrizione n. 2248/1691 del 26.01.2019 “revoca atti soggetti a trascrizione” emesso dal Tribunale di Taranto in data 29.06.2018, rep. 11575/2018.

**Confini:** l'intera consistenza immobiliare, confinante a nord con altra unità immobiliare, a sud con via Volturmo, ad est con vano scale ed ad ovest con via Kennedy.

**Stato manutentivo:** si presenta in scarse condizioni di conservazione e manutenzione, stante la presenza di visibili e percepibili forme di umidità da infiltrazione di acqua piovana proveniente dal lastrico solare.

### **Stato di possesso:**

Vi è contratto di locazione ad uso esclusivo "abitativo" della durata di un anno, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 11/11/2019 – serie 9772, e scaduto in data 05/11/2020 e tacitamente rinnovato sino al 05.11.2021.

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.

**Prezzo base: Euro 77.805,00** (settantasettemila-ottocentocinque/00)



**Offerta minima ammessa: Euro 58.353,75** (cinquantottomila-trecentocinquantatre/75) (pari al 75% del prezzo base)

**Cauzione minima: almeno il 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo di gara: Euro 1.500,00** (millecinquecento/00)

### **LOTTO SEI**

Piena proprietà di un locale deposito e della pertinente area unitamente a numero 3 (tre) appezzamenti di terreni, tra loro attigui, in agro di **MASSAFRA** (TA) alla Contrada Verdemare, con accesso dalla strada complanare alla SS 106, per una superficie utile pari a circa 11 mq per il locale deposito oltre a circa 8.300,2 mq di superficie agricola di cui 6.872,2 mq ad uso seminativo e 1.428,0 ad oliveto, *il tutto riportato in Catasto Fabbricati Terreni del comune di Massafra (TA) al Fg. 113, P.lla 2318, categoria C/2, classe 3, consistenza 11 mq, superficie catastale 14 mq, rendita catastale 16,48 €, Fg. 113, P.lla 619, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 14 68 are ca, Reddito Dominicale 7,58 €, Reddito Agrario 5,31 €, Fg. 113, P.lla 75, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 46 60 are ca, Reddito Dominicale 24,07 €, Reddito Agrario 16,85 €, Fg. 113, P.lla 97, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 14 28 are ca, Reddito Dominicale 7,38 €, Reddito Agrario 5,16 €.*

**Confini:** l'intera consistenza immobiliare, confinante strada (complanare alla SS 106), a sud con fiume, ad est ed ad ovest con altre particelle

### **Pratica edilizia, abitabilità, difformità, condonabilità:**

i terreni ricadono in Zona Rurale Speciale Speciale B 1.3 riservati all'uso agricolo e nelle quali sono consentiti interventi legati alla sola produttività agricola (con esclusione zootecnica) con conseguente realizzazione di capannoni, ricoveri ed edifici per l'attività agricola in genere. Vietate risultano essere le stalle e gli edifici per l'allevamento. Consentite risultano essere altresì le sole residenze in funzione dell'imprenditore agricolo; il tutto nel rispetto del valore dell'indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,01 mc/mq.

Il locale deposito risulta esser stato realizzato in epoca antecedente al 01 settembre 1967 e, successivamente, non sono state eseguite opere di trasformazione per le quali sia prescritto obbligo di concessione o licenza edilizia. Dal punto di vista catastale la relativa planimetria associata a detto locale rispecchia fedelmente lo stato di fatto per cui è possibile confermare la regolarità catastale dello stesso.

Grava a favore [REDACTED] una servitù di passaggio di tubazione interrata, giusta scrittura privata autenticata del 28 settembre 1999, trascritta presso la competente Conservatoria dei RR. II. in data 28 ottobre 1999 ai nn. 18030/13319

L'immobile è gravato dalle seguenti trascrizioni:



- costituzione di fondo patrimoniale del 20.06.2013, rep. 40761/19196, trascritto in data 24.06.2013 ai nn. 12660/9790;
- trascrizione n. 22374/17705 del 03.11.2015 “dichiarazione di inefficacia atti” emesso dal Tribunale di Taranto in data 08.10.2015, rep. 23299;
- trascrizione n. 2248/1691 del 26.01.2019 “revoca atti soggetti a trascrizione” emesso dal Tribunale di Taranto in data 29.06.2018, rep. 11575/2018.

**Stato manutentivo:** tutti gli appezzamenti di terreno unitamente al locale deposito riversano in uno stato di completo abbandono. Nello specifico, i campi risultano essere incolti e caratterizzati dalla presenza di erba incolta e cespugli mentre l’immobile presenta un livello di finitura scarso stante i concii di tufo visibilmente ammalorati dall’umidità a causa dell’assenza di intonaco e strato di pittura.

**Stato di possesso:** in stato di abbandono

**Prezzo base: Euro 22.256,00** (ventiduemila-duecentocinquantasei/00)

**Offerta minima ammessa: Euro 16.692,00** (sedecimila-seicentonovantadue/00) (pari al 75% del prezzo base)

**Cauzione minima: almeno il 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo di gara: Euro 1.000,00** (mille/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.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge -





dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **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 [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

L’offerta dovrà essere formulata **personalmente** oppure **a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare**, a norma dell’art. 579, ultimo comma, c.p.c., previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo.

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

**Le offerte di acquisto, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate, con le modalità sottoindicate, entro le ore 12,00 del giorno 28 (ventotto) LUGLIO 2025** (giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per l’udienza di vendita telematica), inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia

[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 minorenne, 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 sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), 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, copia della procura rilasciata – a mezzo di atto pubblico o di scrittura privata autenticata - in favore del soggetto che sottoscrive l’offerta e che ha l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento..

\*\*\*

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 (almeno) pari al dieci **per cento (10%) 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 21 Z 01005 15803 0000000 11201**

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

**Il bonifico dovrà recare la causale "Proc. Es. n. 44/2020 R.G.E., lotto n.\_\_\_\_, 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 - in modalità telematica - del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00), 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**” reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia.

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.

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.

### **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 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 2 (due) giorni, dal 29 LUGLIO 2025 al 31 LUGLI 2025; la gara pertanto terminerà alle ore 16,00 del giorno 31 LUGLIO 2025.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza 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.**

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.

Nel giorno della scadenza della gara – compresi i prolungamenti - il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

\*\*\*

**Ai sensi dell'art.583 c.p.c. 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 al Professionista Delegato alla Vendita e nello studio di quest'ultimo il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome dell'avvocato.

#### **ADEMPIMENTI DELL'AGGIUDICATARIO**

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 residuo prezzo, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione (causale del bonifico: “**Proc. Es. n. 44/2020 R.G.E., lotto n.\_\_\_\_, saldo prezzo**”);

**B)** una somma pari al **15%** - in caso di trasferimento di terreni, pari al **20%** - del prezzo di aggiudicazione per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese del trasferimento poste a suo carico (causale del bonifico: **Proc. Es. n. 44/2020 R.G.E., lotto n.\_\_\_\_, 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, 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 al fine 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 già 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. 44/2020 R.G.E. Lotto n. \_\_**"; 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, ove intendano visionare il lotto in vendita, dovranno rivolgere la loro richiesta al **CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. Rosanna CAIAZZO**, con studio in Taranto, via Berardi 89, telefono 327-1464594, oppure scrivendo all'indirizzo e-mail [avvocatacaiazzo71@gmail.com](mailto:avvocatacaiazzo71@gmail.com) o all'indirizzo PEC [caiazzo.rosanna@oravta.legalmail.it](mailto:caiazzo.rosanna@oravta.legalmail.it).

Inoltre, per ricevere informazioni relativa alla vendita, è possibile contattare - nei giorni di lunedì, mercoledì e giovedì dalle 16,00 alle 18,00 - **il PROFESSIONISTA DELEGATO, Avv. Rosanna CAIAZZO**, con studio in Taranto, via Berardi 89, telefono 327-1464594, PEC [caiazzo.rosanna@oravta.legalmail.it](mailto:caiazzo.rosanna@oravta.legalmail.it).

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](http://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](http://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](http://www.astegiudiziarie.it).

Taranto, 22/04/2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Rosanna Caiazzo

