

TRIBUNALE DI TARANTO
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare RGE n. 158/2021

Giudice dell'Esecuzione: Dott. ssa Francesca Zanna

Professionista Delegato alla vendita: Avv. Alfonso Favatà

Il sottoscritto, Avv. Alfonso Favatà, con studio legale in Taranto alla via Angelo Berardi n.89, pec: avv.alfonsofavata@legalmail.it, nella qualità di Professionista Delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, giusta ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Taranto Dott. ssa Francesca Zanna del 05.05.2025

AVVISA

che innanzi a sé, presso il proprio studio legale, sito in Taranto alla Via Angelo Berardi n.89, il giorno **21 OTTOBRE 2025 alle ore 16,30** col prosieguo, procederà alla vendita senza incanto, telematica asincrona tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it** del seguente immobile, meglio descritto nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art.161-ter disp. att. c.p.c. e di cui al DM 26.2.15, n.32, per quanto applicabile.

LOTTO UNICO

Descrizione:

“Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento a uso abitazione, posto al primo piano del fabbricato sito in Taranto, località San Vito, alla Via Calata Cornilecchia n. 6, con porta d'ingresso di fronte a sinistra salendo le scale, sviluppante una superficie commerciale complessiva di 124,00 mq. circa, composto da ingresso-soggiorno in un unico ambiente, cucina, disimpegno, ripostiglio, un bagno principale, due camere da letto di cui una con piccolo disimpegno per l'accesso diretto ad un secondo bagno e un ripostiglio esterno per una superficie utile complessiva di mq. 101,00 circa e un balcone di mq. 35,00 circa.

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al foglio 279, particella 586, sub. 6, Via Calata Cornilecchia n.6, piano 1, cat. A3 di classe 3, consistenza vani 7, Superficie catastale mq. 124,00 (totale escluse aree scoperte: mq. 115,00), rendita € 578,43.

Confinante nell'insieme con il vano scala, con cortile interno e con sub.7, salvo altri e come meglio in fatto”.

Situazione urbanistica e catastale:

Il rilievo dell'appartamento non è conforme alla planimetria integrante la Concessione Edilizia in Sanatoria n°6626/C del 17/10/2001. Tra lo stato legittimato e lo stato attuale sono emerse le difformità che di seguito vengono precisate:

-Previa demolizione di una parete perimetrale finestrata che originariamente separava la cucina dal balcone, una porzione del balcone è stata chiusa mediante una struttura con telaio in legno e alluminio dotata di vetrate ed è stata accorpata alla cucina con un conseguenziale aumento di mq. 4,50 circa di superficie utile abitabile e di mc. 12,50 circa di volume e modifica di sagoma e di prospetto;

È stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni con demolizione e ricostruzione di nuove pareti divisorie e una lieve traslazione della finestra del bagno secondario.

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

L'ampliamento di superficie utile e di volume non è sanabile perché in contrasto con gli attuali strumenti urbanistici. Il balcone dovrà essere ripristinato come da progetto assentito con Concessione Edilizia in Sanatoria n°6626/C del 17/10/2001, mediante la demolizione della struttura con telaio in legno e anticorodal dotata di vetrate con cui è stato chiuso parzialmente e la ricostruzione della parete perimetrale finestrata che originariamente lo separava dalla cucina. Il costo presunto per il ripristino dello stato assentito tra demolizioni e ricostruzioni è di Euro 12.000,00 (dodicimila/00) circa comprensivo del conferimento alla pubblica discarica dei materiali di risulta.

La diversa distribuzione interna degli ambienti può essere sanata ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del DPR 380/01 e Ss. mm. ii. Il costo presunto della pratica edilizia tra oneri, spese tecniche e sanzioni per il ripristino delle parti prive di titolo edilizio e non sanabili e per la regolarizzazione della diversa distribuzione interna è di circa Euro 4.000,00 (quattromila/00).

DIFFORMITA' CATASTALE

L'identificativo catastale dell'immobile non è univoco negli atti del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati: In mappa il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare è individuato con la P.lla n° 1438 mentre al catasto fabbricati l'unità immobiliare è individuata con la P.lla n°586.

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare non è conforme alla planimetria catastale.

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Per aggiornare la situazione catastale dell'appartamento occorrerà presentare all'Agenzia delle Entrate la denuncia di variazione catastale e modifica dell'identificativo catastale con procedura DOCFA il cui costo totale presunto per oneri e spese tecniche è di circa Euro 600,00 (seicento/00).

AGIBILITÀ

Presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto risulta che per l'unità immobiliare è stato rilasciato certificato di agibilità n°61 del 17/10/2001. Tuttavia l'ampliamento rilevato, privo di titolo edilizio, determina la decadenza dell'agibilità.

Stato di possesso dell'immobile

L'unità immobiliare risulta occupata dal debitore usufruttuario e dal debitore proprietario di 1/2 della nuda proprietà.

PREZZO BASE EURO 128.000,00

OFFERTA MINIMA AMMESSA EURO 96.000,00

RILANCIO MINIMO IN AUMENTO EURO 2.000,00

CAUZIONE MINIMA PARI AL 10% DELL'OFFERTA

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6A comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà formulare, **entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita**, l'offerta irrevocabile di acquisto esclusivamente in via telematica all'indirizzo "offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it" tramite il modulo web "offerta telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it, personalmente o, nel caso di offerta per persona da nominare ed a norma dell'art. 579, u.c., c.p.c., tramite avvocato, previa registrazione gratuita al sito suddetto e versamento anticipato

della cauzione e del bollo; l'offerente si autenticherà con le proprie credenziali (username e password scelti in fase di registrazione) ed utilizzerà l'apposita funzione di iscrizione alla gara. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Modalità di presentazione delle offerte

A) L'offerta di acquisto è irrevocabile.

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

IBAN IT 08 C 01005 15803 000000012592

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

Il bonifico, con **causale " "Proc.es. n. 158/2021 RGE, Trib. Ta lotto unico, versamento cauzione"** dovrà essere effettuato in modo che l'accredito delle somme avvenga **entro il giorno precedente** l'udienza di vendita telematica.

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

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

- cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale ed almeno un recapito telefonico dell'offerente; non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- ove coniugato, l'offerente dovrà altresì dichiarare il regime patrimoniale vigente (comunione o separazione dei beni, fondo patrimoniale) e, se in regime di comunione legale, dovrà indicare anche i corrispondenti dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. caricandola sul portale;

- se minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se residente all'estero o sia privo di codice fiscale rilasciato dal Ministero delle Finanze, dovrà indicare il codice fiscale dello stato nel quale risiede o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, c.2, DM 26.2.15;
- se persona giuridica l'offerta dovrà essere formulata dal legale rappresentante;
- l'Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno ed il numero di ruolo della stessa ed ogni altro dato identificativo del lotto;
- indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per le operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammessa come indicata nel presente avviso (offerte inferiori non potranno essere considerate valide), nonché il termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione, con la data ed il numero di CRO o TRN del bonifico effettuato, nonché la ricevuta attestante l'avvenuto pagamento del bollo. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o, in alternativa, della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile, per ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità, rilasciato da un organismo

incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e, se in comunione legale, del coniuge;
- se l'offerente è persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica: l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante; dovrà allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale in corso di validità, da cui risultino i poteri conferiti all'offerente nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e di chi legittimato a sottoscrivere l'offerta, unitamente a copia del provvedimento autorizzativo del Giudice tutelare;
- se l'offerta è formulata da più persone copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha facoltà di formulare offerte in aumento;
- documentazione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente di addebito comprovante l'avvenuto versamento, tramite bonifico bancario sul conto della procedura, della cauzione e della ricevuta telematica di pagamento dell'imposta di bollo;
- richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" o altre agevolazioni) salva la facoltà di depositarla successivamente dell'aggiudicazione

ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015;

- L'offerente dovrà dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi, in caso di aggiudicazione, di un mutuo per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori.
- In caso di mancata aggiudicazione, all'esito di gara tra plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (detratto il bollo e gli oneri bancari) verrà restituito ai soggetti non aggiudicatari tramite bonifico bancario sul medesimo c.c. utilizzato per il versamento della cauzione.

Apertura delle buste e modalità di svolgimento della gara

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

Il Professionista delegato verificherà la validità delle offerte, l'effettivo accredito della cauzione e del bollo e dichiarerà ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando, se del caso, aperta la gara.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. che vi provvederà tramite il proprio portale www.astetelematiche.it;

Nel caso di unico offerente l'immobile sarà a questi aggiudicato, anche nel caso in cui lo stesso non si connetta. L'offerta presentata, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., è irrevocabile sino alla data di udienza e comunque per 120 giorni. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando in capo al Giudice la facoltà di cui all'art. 572 comma 3 c.p.c., e ciò anche nel caso di unico offerente.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica con modalità asincrona sulla base della offerta più alta; le offerte ritenute regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara: nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo sopra indicato e non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 2 (due giorni) dal 21 OTTOBRE 2025 alle ore 16.30 al 23 OTTOBRE 2025 e terminerà alle ore 16.00

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

A chiusura della gara il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. In caso di pluralità di offerte ove, per mancanza di adesione, non si faccia luogo alla gara l'immobile sarà aggiudicato:

-a chi abbia formulato l'offerta più alta;

-a parità di offerte, a chi abbia versato una cauzione di maggiore importo;

-a parità di cauzione, a chi abbia previsto un minor termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori;

-a parità di termine per il versamento del prezzo, a chi abbia depositato per primo l'offerta.

Pagamento del prezzo, degli oneri fiscali e delle spese

L'aggiudicatario sarà tenuto a depositare il saldo del prezzo, dedotta la cauzione già versata, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale mediante bonifico bancario che dovrà essere contabilizzato sul c.c. intestato alla procedura entro il suddetto termine, indicando quale causale "per saldo prezzo").

Nello stesso termine e con le medesime modalità, indicando quale causale "per spese", dovrà essere effettuato altro versamento per un importo pari al 15%(ovvero pari al 20% nel caso di terreni) del prezzo di aggiudicazione, per il pagamento degli oneri fiscali, di quelli previsti dall'art.2, c.7, D.M. 15.10.15 n.227, ivi inclusi i costi riferibili all'attività di ausiliari del Delegato per la trascrizione e voltura del decreto come liquidati dal GE (fatti salvi la restituzione dell'eventuale eccedenza, ovvero, il conguaglio nella misura che sarà indicata dal Delegato in caso di insufficienza dell'importo versato e che dovrà essere accreditato, con le già indicate modalità, entro 15 giorni dalla richiesta, a pena di decadenza dall'aggiudicazione).

Il versamento a titolo di spese non potrà in ogni caso essere inferiore ad € 2.500,00, importo minimo della tassazione fissa e degli oneri di cui sopra.

L'aggiudicatario dovrà far pervenire, anche a mezzo pec, al Professionista Delegato, entro tre giorni dal versamento, copie delle distinte dei bonifici e, contestualmente, estratto per riassunto dell'atto di nascita e, se coniugato, un estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, nonché, ove già richieste agevolazioni fiscali, la relativa istanza in bollo (attualmente pari ad € 16,00) e, se occorrenti, i documenti giustificativi, così come richiesti dall'Agenzia delle Entrate.

Ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione. Qualora l'aggiudicatario abbia dichiarato di volersi avvalere per il pagamento del saldo prezzo di un mutuo ipotecario, il versamento del saldo prezzo e delle spese sarà effettuato direttamente dall'istituto mutuante mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Taranto proc.es. imm. n. 158/2021 RGE".

In caso di revoca del decreto di trasferimento, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

In caso di inadempimento, sia pur parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione, rispondendo altresì ex art. 587 c.p.c.

Condizioni della vendita

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

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

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno giammai dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e

dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò implicitamente tenuto conto nella valutazione dei beni.

Circa la regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica di avviso deposito del decreto di trasferimento e sempre che la normativa vigente lo consenta; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino a spese dell'aggiudicatario.

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 13.2.2019, solo dopo la pubblicazione del decreto di trasferimento) o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione. La cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni acquistati avverrà a cura e spese della procedura. In base a quanto disposto dall'art.161bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando l'Avv. Alfonso Favatà, Via Angelo Berardi n.89 - 74123 TARANTO TELEFONO: 099.4538630 E-MAIL: avv.alfonsofavata@libero.it

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata del presente avviso, della relazione di stima e del regolamento di partecipazione e relativi allegati.

Per supporto tecnico è 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**

Pubblicità legale.

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

A cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A

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

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

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

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

Taranto, 13.06.2025

Il Professionista delegato

Avv. Alfonso Favatà