

STUDIO LEGALE RANDO

Avv. Francesco Rando

Avv. Giulia Rando

Via Medaglie d'Oro n.6-74121 Taranto

099/9943014 fax 099/9942773

Mail: info.legalesegreteria@gmail.com**TRIBUNALE DI TARANTO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. 186/2022**

Giudice: Dott. Andrea Paiano

Professionista delegato e Custode giudiziario: Avv. Giulia Rando

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

Il sottoscritto Avv. Giulia Rando cod. fisc. RNDGLI85M63L049I in qualità di Professionista delegato alla vendita nominato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Taranto, **Dott. Andrea Paiano**, in data 06.10.2025 nel procedimento esecutivo n. **186/2022 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno 20 Gennaio 2026, alle ore 16:00, presso il proprio studio sito in Taranto alla Via Medaglie d'Oro n. 6, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei seguenti beni immobili, meglio descritti 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 il bene 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., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Taranto" (pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it) ed a quelle indicate ai 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 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 o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

IMMOBILI IN VENDITA E "BASE DI OFFERTA"

LOTTO UNICO: Piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione posto al piano primo dell'edificio in Via Barletta n. 3 (Contrada Orti snc) del Comune di Ginosa (TA). Lo stesso, costituito nel complesso, da ingresso, sala pranzo con cucina e un disimpegno a cui si accede al soggiorno, n. 1 camere da letto e n. 1 bagno, e un altro disimpegno a cui si accede ad altre n. 2 camere da letto e ad un altro bagno, risulta essere censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 18, P.lla 374, Sub. 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita catastale € 619,75. L'immobile è ubicato nella periferia del comune di Ginosa nella zona C.2 (zona di espansione del PRG comunale) caratterizzata da edifici isolati con verde ed aree pavimentate private. Relativamente ai confini, l'unità immobiliare costituente il Lotto Unico risulta essere così circoscritta ad est con Via Barletta (contrada Orti) n. 3, a sud, ovest e nord con aree pertinenziali ad altri stabili. Presso il Comune di Ginosa si è rinvenuta la Concessione edilizia in sanatoria pratica n. 812/C – permesso di costruire n. 26/2004 del 10.02.2004 per la realizzazione di un fabbricato composto da un piano rialzato e un primo piano destinati a civile abitazione e locale garage. Lo stabile è sprovvisto di certificato di abitabilità **DIFFORMITA'** Vi è da rilevare che il progetto approvato, pur rispettando la conformazione planimetrica degli ambienti, risulta in parte difforme in quanto si evidenziano le seguenti difformità: la porta di accesso al vano soggiorno è stata rimossa con l'aumento dell'ampiezza dell'apertura che ne consente l'accesso; le finestre del vano soggiorno, della sala pranzo e della camera da letto n. 3, nello stato di fatto, hanno dimensioni maggiori e occupano posizioni traslate rispetto a quelle rappresentate nella planimetria di progetto del PdC, Tali illeciti edilizi sono regolarizzabili in funzione delle vigenti normative in materia. La spesa presumibile per la regolarizzazione della situazione urbanistica, compreso onorario di tecnico abilitato si stima in € 2.500,00. Dal punto di vista catastale, l'unità immobiliare risulta essere parzialmente difforme rispetto alla planimetria rilasciata dall'Agenzia del Territorio (le finestre del vano soggiorno, della sala pranzo e della camera da letto n. 3, nello stato di fatto, hanno dimensioni maggiori e occupano posizioni traslate). Inoltre l'elaborato planimetrico presente presso l'Agenzia del Territorio – Sezione Taranto del 15.05.1985 risulta difforme dallo stato dei luoghi in quanto il vano ingresso e il balcone risultano beni comuni non censibili allibrati al subalterno 4 della particella 374. Tali variazioni, non presenti in planimetria, richiedono l'aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA da istruire presso l'Agenzia del Territorio – Sezione Taranto a firma di tecnico abilitato si stima in € 1.000,00. Di detti costi si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base e sono tutti a carico dell'aggiudicatario. *Per tutto ciò che attiene la descrizione e le caratteristiche tecniche dell'immobile, nonché delucidazioni sulle pratiche edilizie, si rimanda alla perizia di stima che qui si intende integralmente riportata.*

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE: L'immobile è occupato dall'esecutato.

Prezzo base: € 28.477,00

Offerta minima: € 21.358,00

Cauzione: 10% DEL PREZZO OFFERTO

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta, e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

*** **

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), personalmente ovvero 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 autenterà con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzerà l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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 trasmesso a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi del 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 d'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 è irrevocabile e deve contenere:

= il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/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); qualora il soggetto 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; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati 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; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

= l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- = l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- = il numero o altro dato identificativo del lotto;
- = l'indicazione del referente della procedura;
- = la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- = 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) unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015 pari al 15 % del prezzo di aggiudicazione in caso di fabbricati, al 20 % in caso di terreni;**
- = l'importo versato a titolo di cauzione;
- = la data e il numero di CR0 (ovvero di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e del bollo;
- = il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- = l'indirizzo della casella di posta elettronica indicata al momento della offerta e l'eventuale recapito di telefonia mobile, per ricevere le comunicazioni previste;
- L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero utilizzando 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, e quindi inseriti sul sito www.astetelematiche.it, in fase di iscrizione alla gara:
- = 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 e della marca da bollo, 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 di depositarla 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 pari al 15 % del prezzo di aggiudicazione in caso di fabbricati, al 20 % in caso di terreni;
- = 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;
- = 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 che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

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 10 % (dieci per cento) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura avente il seguente IBAN IT16M 01005 15803 00000001 1907; tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esec. n. 186/2022 r.g.e., 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.

Il beneficiario del bonifico sarà: "PR 186/2022 RGE TRIB TARANTO".

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 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".

Qualora non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente della procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed 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; 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 partendo dall'offerta più alta (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 20.01.2026 al 22.01.2026 compreso.

Il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento è alle ore 16:00 del 22.01.2026.

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;
- = a parità, altresì, di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- = a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale). Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare un importo pari al 15% del prezzo di aggiudicazione in caso di fabbricati, del 20% in caso di terreni, per le spese, complessivo dell'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato *ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015*, nonché delle spese e compensi del visurista che curerà la trascrizione del decreto. In ogni caso detto importo non potrà essere inferiore ad euro 2.500,00, salvo conguagli e restituzioni.

Ove detta somma dovesse essere insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal professionista delegato, entro il termine di 15 giorni dalla predetta comunicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione.

Il tutto dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario intestato alla procedura: "PR 186/2022 RGE TRIB TARANTO", IBAN: IT 16M 01005 15803 00000001 1907.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario 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 cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

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. 186/2022 r.g.e.**"; 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 possono richiedere informazioni sulla vendita e per visionare il compendio pignorato, fino a 7 giorni prima della vendita, contattando il Custode Giudiziario Avv. Giulia Rando, con studio in Taranto alla via Medaglie d'Oro n.6 ai seguenti recapiti email: info.legalesegreteria@gmail.com Tel.: 099/9943014 Fax: 099/9942773, nei giorni di martedì e giovedì dalle 17:00 alle 19:00.

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.

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema rete Aste Real Estate dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it-Idealista.it-Bakeca.it a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.

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 nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

Taranto 13.11.2025

Il Custode Giudiziario e
Professionista Delegato
Avv. Giulia Rando

