

TRIBUNALE DI TARANTO

AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 189/2023

Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Paiano



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

Il sottoscritto, Avv. Dario Lupo, con studio legale in Taranto al viale Virgilio n. 101/A, pec: lupo.dario@oravta.legalmail.it, nella qualità di Professionista Delegato alla vendita senza incanto nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, promossa da ONIF Finance S.r.l. giusta delega del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Taranto in data 24.04.2024 e successivo provvedimento dell'8.10.2024 di autorizzazione al prosieguo delle attività di vendita,

AVVISA

che il giorno **27.01.2026 alle ore 16:00**, presso il proprio studio in Taranto al viale Virgilio n. 101/A, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, per quanto applicabile.

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

LOTTO UNICO

Compendio immobiliare parte di un complesso adibito ad attività ricettiva-turistica sito nel Comune di Manduria (TA) alla località Marroco (già località Suri o Surii), che si sviluppa su un'area recintata estesa per circa mq. 40.000, con le seguenti strutture ricettive: 200 piazzole per campeggio con tenda, 40 piazzole per roulettes e caravan, 22 bungalow, 2 monolocali tipo "trulli", 2 piscine di cui una scoperta e una coperta, locali adibiti stagionalmente a ristorante, bar e pizzeria, 2 campi sportivi per tennis e calcio ed un'abitazione per la gestione, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Manduria (TA) al foglio 131, particella 77, subalterni:

- 1, cat. A/3, classe 2, cons. vani 3, superficie catastale totale 52 mq, totale escluse aree scoperte 52 mq, R.C. euro 185,92, località Masseria Marroco snc, piano T;
- 2, cat. D/2, R.C. euro 6.960,00, località Masseria Marroco snc, piano T.

I fabbricati, dettagliatamente descritti nella relazione dell'Esperto stimatore del marzo 2024, insistono sul terreno identificato in Catasto Terreni del Comune di Manduria (TA) al foglio 131, particella 77, ha 04.00.36 (ente urbano).

Coordinate GPS accesso principale 40°19'48.3"N 17°36'49.8"E

Su detti immobili grava trascrizione di domanda giudiziale del 16/11/2006 ai nn. R.G. 31189 R.P. 19405 a favore di un terzo, per revocare l'atto di cessione di azienda a rogito del Notaio Giancarlo Iaccarino di Massa Lubrense in data 29.07.2005, rep. 14544, trascritto nella Conservatoria di Taranto il 09.09.2005 al n. 15092 r.p., per dichiararlo inefficace e improduttivo di effetti giuridici, che non potrà essere cancellata dal G.E.

Si precisa che, a seguito di ricerche effettuate dal professionista delegato presso la Cancelleria del Tribunale di Taranto, risulta che:

- il giudizio sotteso alla trascrizione della domanda era stato instaurato presso la Sezione distaccata di Manduria - Taranto (ora soppressa) e iscritto al n. R.G. 528/2006;
- la causa risulta riservata dall'anno 2009 senza che sia noto lo scioglimento;
- il fascicolo risulta in Cancelleria estinto per "falsa pendenza";
- probabilmente il carteggio è stato trasferito, unitamente a tutti i fascicoli delle soppresse sezioni distaccate, in un deposito presso la vecchia sede della Corte di Appello in Taranto, di fatto inaccessibile.

Prezzo base d'asta: € 458.579,00

offerta minima ammessa: € 343.934,00

TRIBUNALE DI TARANTO
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 189/2023
Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Paiano



rilancio minimo in aumento: € 3.000,00

deposito per cauzione non inferiore al 10% dell'offerta

.*.

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.

REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA

LOTTO UNICO

L'Esperto non ha avuto accesso a tutte le pratiche edilizie, a causa dell'irreperibilità parziale presso gli archivi materiali del Comune di Manduria, che sono stati informatizzati e non sono più in sede.

Lo strumento urbanistico in vigore nel Comune di Manduria è attualmente la Variante Generale Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvata con Deliberazione Regionale n. 11811 del 30/11/1983; con Deliberazione della Commissione Straordinaria n. 79 del 22/07/2020 è stato adottato il Piano Urbanistico Generale (P.U.G.). La particella 77 ricade in zona agricola del Comune di Manduria. Nell'ambito del P.P.T.R. Puglia la particella è così tutelata: 6.1.2: Componenti idrologiche; Ulteriori contesti paesaggistici: vincolo idrogeologico; 6.2.1. Componenti botanico vegetazionali; Beni paesaggistici: boschi in parte; Ulteriori contesti paesaggistici: aree di rispetto dei boschi, la rimanente parte. La p.lла 77 non ricade in aree a pericolosità geomorfologica o idraulica nel "P.A.I." (Piano di Assetto Idrogeologico) istituite dall'Autorità di Bacino della Regione Puglia. Nel Comune di Manduria non risultano terre demaniali civiche o gravate da uso civico.

La struttura si è sviluppata e ampliata in epoche differenti e la gran parte dei fabbricati è stata realizzata senza alcun titolo edilizio e successivamente condonata.

Nel tempo sono state rilasciate e/o assentite le seguenti autorizzazioni e concessioni:

- parere favorevole della C.E. del 27/05/1975 su istanza con allegati grafici per le opere di sistemazione interna di un terreno in zona agricola per consentire il campeggio ai soci di un circolo ricreativo a gestione privata. Nell'attesa dell'allacciamento alla rete elettrica, si sarebbero utilizzati gruppi elettrogeni, mentre l'approvvigionamento dell'acqua sarebbe avvenuto con la realizzazione di un pozzo artesiano e lo scarico delle acque reflue in fosse settiche, complete di vasche di decantazione a perfetta tenuta stagna. L'intero terreno avrebbe dovuto essere recintato e chiuso agli ingressi con cancelli in metallo;
- N.O.E.L.E. del 12/01/1976 (Pratica n. 24) per lavori di sistemazione interna del campeggio estivo; non sono stati forniti i grafici del N.O.E.L.E., per cui non risulta chiaro a quali fabbricati si riferisca;
- CONCESSIONE A SANATORIA 439-69 del 09/05/1994 per i fabbricati realizzati abusivamente ed indicati con i numeri da 8 a 13, 13a, 13b e 14 nei grafici allegati nella relazione peritale dell'Esperto, in cui, fra l'altro, si indicano i fabbricati realizzati in virtù di N.O.E.L.E. del 12/01/1976, ma che in assenza di grafici non è possibile confermare (si suppone che all'epoca il Comune, nel corso dell'istruttoria, abbia effettuato le sue verifiche);
- CONCESSIONE A SANATORIA 2380-780 del 26/06/1997 per ulteriori fabbricati realizzati abusivamente in cui, fra l'altro, si indicano i fabbricati realizzati in virtù di N.O.E.L.E. del 12/01/1976 e di concessione a sanatoria 439-69;
- DIA ai sensi del D.P.R. 380/2001 del 21/04/2006 prot. n. 11884 per opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

TRIBUNALE DI TARANTO AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 189/2023
Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Paiano



Il N.O.E.L.E., le concessioni edilizie e alcune tavole grafiche, sono state reperite dall'Esperto dopo vari solleciti ed in varie fasi presso il Comune di Manduria, mentre l'ultima pratica, assentita nel 2006, non è stata rintracciata negli archivi comunali, benché richiesta.

Risulta rilasciato in data 15/06/1981 il certificato di agibilità, in base al progetto approvato nel 1975 e quindi, non più valido.

Per quanto è stato possibile accertare, vi sono difformità rispetto ai grafici delle pratiche edilizie oggetto di concessione e assentite, di cui alcune consistenti in modifiche interne, come da perizia dell'Esperto che si richiama al paragrafo 23.

Non si ritiene possibile la regolarizzazione edilizia per gli ampliamenti superficiali e volumetrici, per cui dovrà essere ripristinato lo *status quo ante*; per le altezze nei locali abitativi, anche se i fabbricati sono stati oggetto di condono, tale circostanza non rientra nei casi di deroga previsti dalla legge.

Gli esborsi presunti per regolarizzare le difformità sanabili sono stati indicati in detrazione nella tabella riepilogativa della valutazione del compendio.

Consistenze immobiliari come meglio descritte e valutate nell'elaborato tecnico dell'Esperto stimatore, che deve intendersi parte integrante del presente avviso e al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

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

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

Lo stato manutentivo dei fabbricati è sufficiente-scarso; in alcuni fabbricati sono presenti tracce di umidità per infiltrazioni da acque meteoriche con espulsione e caduta di intonaco e per risalita capillare; alcune tegole marsigliesi in opera sul muretto d'attico e sulla copertura del fabbricato piscina coperta-sala colazione sono divelte e devono essere integrate; le coperture dei fabbricati e i campi sportivi si presentano in cattivo stato di manutenzione. La struttura necessita di interventi considerevoli di ordinaria e straordinaria manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'Esperto ha acquisito contratto di locazione del 15/11/2017, registrato anteriormente al pignoramento, della durata di anni nove + nove, il cui canone annuale ammonta a € 6.000,00. Con atto di contratto di affitto d'azienda del 01.07.2021, a rogito del Notaio Francesco Maria De Iorio, rep. 7567, racc. 5029, registrato a Tivoli in pari data al n. 4917, serie 1/T, il debitore ha concesso a una terza società l'affitto aziendale comprensivo dei beni immobili per il canone mensile di € 3.000,00, con validità fino al 31.12.2021. È in corso di stipulazione con il custode giudiziario IVG di Taranto contratto transitorio autorizzato dal G.E. per il canone annuale di € 16.000,00.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La partecipazione alla vendita implica conoscenza integrale e accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

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 e integrata dal DPR 380/2001, 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

TRIBUNALE DI TARANTO
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 189/2023
Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Paiano



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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

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 munito di procura notarile, 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 autenticherà con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) e utilizzerà l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

Le offerte di acquisto, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello della vendita, inviandole 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 d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- dati anagrafici e fiscali** (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, e-mail - o pec, se si possiede - indicazione della residenza o sede ed elezione di domicilio nel Comune di Taranto, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria della Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Taranto) del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora 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 comma 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; l'istanza, contenente l'offerta, deve essere come di seguito differentemente modulata:

a1) persona fisica:

- celibe, nubile o libera di stato;**

TRIBUNALE DI TARANTO
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 189/2023
Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Paiano

a1.2) coniugata in separazione dei beni;

a1.3) coniugata in regime di comunione legale dei beni: indicare le generalità complete del coniuge dell'offerente; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione (recepita con atto notarile) prevista dall'art. 179 del codice civile, caricandola sul portale;

a2) minore o soggetto sotto tutela/curatela/amministrazione di sostegno: l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la responsabilità o rappresentanza legale, previa autorizzazione del Giudice tutelare, da caricare sul portale;

a3) persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica: l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, codice fiscale, partita iva (se diversa) e dati anagrafici completi del legale rappresentante; in sede di vendita deve essere prodotto certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente, attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società e i poteri del rappresentante, nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie;

a4) persona da nominare: l'avvocato che partecipa per persona da nominare, in caso di aggiudicazione deve, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., **entro tre giorni** dall'aggiudicazione stessa, depositare – presso il professionista delegato, anche via pec – dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, con apposizione del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00), corredata da **procura notarile** avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta; gli originali della dichiarazione di comando e della procura dovranno essere poi consegnati al professionista delegato in originale non oltre il momento del saldo prezzo;

- b) **ufficio giudiziario** presso il quale pende la procedura;
- c) **anno e numero di ruolo generale** della procedura;
- d) **numero o altro dato identificativo del lotto** per il quale l'offerta è proposta;
- e) **referente** della procedura;
- f) **data e ora** fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) **prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di inammissibilità;
- h) **termine** per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- i) **importo** versato a titolo di cauzione;
- j) **data e numero di CRO** (ovvero di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) **codice IBAN** del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) **indirizzo della casella di posta elettronica o pec** indicata al momento dell'offerta ed 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 e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015, a pena di inammissibilità.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al

TRIBUNALE DI TARANTO
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 189/2023
Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Paiano



rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta deve intendersi operativa qualora eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M. n. 32/2015).

All'offerta dovranno essere allegati:

1. **documento di identità**, in copia, in corso di validità dell'offerente persona fisica o legale rappresentante di società o ente;
2. **codice fiscale**, in copia, dell'offerente persona fisica o legale rappresentante;
3. **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;
4. **richiesta di agevolazioni fiscali** (per esempio: c.d. "prima casa", "prezzo valore", ecc.), salva la facoltà di deposito successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015;
5. **documento d'identità e codice fiscale**, in copia, **del coniuge**, se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
6. **provvedimento di autorizzazione/nomina del Giudice tutelare**, documento d'identità e codice fiscale, in copia, del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, se l'offerente è minorenne ovvero interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno;
7. **certificato**, in corso di validità, rilasciato dal Registro delle Imprese presso la Camera di Comercio competente, attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società e i poteri del rappresentante, nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie, se il soggetto offerente è una società o persona giuridica;
8. **procura**, anche per immagine, in copia, rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, se l'offerta è proposta da più persone;
9. **copia del permesso di soggiorno nel caso di offerente soggetto straniero non comunitario**, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di ricorrere a un finanziamento con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita, in caso di aggiudicazione definitiva, come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e di seguito meglio precisato).

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma non inferiore a quella indicata per ciascun lotto nell'epigrafe del presente avviso in relazione e in percentuale al prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a "Tribunale Taranto RGE 189/23" avente il seguente IBAN **IT96S0100515803000000012451**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale "**RGE 189/23 lotto unico versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro il giorno precedente** la vendita telematica.

TRIBUNALE DI TARANTO

AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 189/2023

Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Paiano



Qualora il giorno fissato per la 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 dell'art. 37 del DPR 445/2000. 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 sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, al netto di spese bancarie.

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.

DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'orario della vendita telematica sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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 (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara e ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

GARA

La gara avrà la durata di 2 (due) giorni, dal 27.01.2026 al 29.01.2026 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;
- a parità 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.

TRIBUNALE DI TARANTO
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 189/2023
Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Paiano

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, di 120 giorni dall'aggiudicazione (non soggetto a sospensione feriale), l'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (IBAN IT96S0100515803000000012451), specificando nella causale del bonifico "Tribunale Taranto RGE 189/23 lotto unico saldo prezzo e spese":

- a) il residuo prezzo di aggiudicazione detratto l'importo versato a titolo di cauzione;
- b) un importo pari al 15% (20% nel caso di terreni), quale somma forfetaria per le spese relative alle imposte di registro, ipotecarie e catastali, inclusive della quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista); ove detta somma forfetaria dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato (da inviarsi a mezzo pec o tramite racc. a.r.).

Si segnala che il termine per il saldo prezzo contempla la data di effettivo accredito sul conto corrente di destinazione, non quella di richiesta bonifico alla propria Banca.

Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà fornire al delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.lgs 231/2007, trasmettendo apposito modulo reperibile sul sito del Tribunale di Taranto, a pena di inammissibilità dell'offerta.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario con decreto e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione incamerata, 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.

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, comma 3, c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, a 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 **"Tribunale di Taranto RGEI 189/23"**; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La cessione non sarà soggetta a iva.

CONSEGNA DELL'IMMOBILE

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).

RICHIESTA INFORMAZIONI

Gli interessati all'acquisto possono (senza effettuare misurazioni e rilievi fotografici):

- visionare il compendio pignorato contattando il **custode giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie Taranto, telefono 099 9946442 (email: astegiudiziarietaranto@live.it), via Argentina n. 58, terzo piano;**
- chiedere informazioni sulla vendita al Professionista delegato Avv. Dario Lupo, con studio in Taranto al Viale Virgilio n. 101/A, email avvocato@dariolupo.it, Tel. 099

TRIBUNALE DI TARANTO
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 189/2023
Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Paiano



373040.

PUBBLICITÀ

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia di stima, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima, sui siti internet Astegiudiziarie.it, Astalegale.net.
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima, sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it.

Taranto, 27 novembre 2025



Il Professionista Delegato
Avv. Dario Lupo



Pag. 9 di 9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

