

**Esecuzione Immobiliare n. 21/2023 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 Taranto, via Berardi n. 89 -

- nella qualità di Professionista Delegato alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva iscritta al **n. 21/2023 R.G.Es. Immobiliari Tribunale Taranto**;

- vista l'ordinanza di delega emessa in data 11/12/2023 dal G.E. dott. Andrea Paiano e la successiva ordinanza di proroga dei termini della delega resa all'udienza del 27/10/2025 con le quali il Professionista Delegato è stato autorizzato a dar corso alla vendita del compendio pignorato nella procedura esecutiva;

- a norma dell'artt. 490 c.p.c. (Pubblicità degli avvisi)

**AVVISA**

che il giorno **10 (dieci) FEBBRAIO 2026**, alle ore 16:00, presso il suo studio in Taranto, via Berardi 89, procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, del seguente compendio immobiliare, meglio descritto 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.

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 pristino, 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 sui siti [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.

Le consistenze immobiliari poste in vendita sono più ampiamente descritte e valutate nell'elaborato tecnico dell'Esperto stimatore (CTU), che deve intendersi parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

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 aggiudicato (salvo espressa dispensa di quest'ultimo) con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

## **INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO IN VENDITA E BASE DI OFFERTA**

### **LOTTO UNICO**

**Piena proprietà** del complesso edilizio sanitario sito nel Comune di **TARANTO**, Quartiere Paolo VI, Piazzale Monsignor Guglielmo Motolese n. 1, costituito da più corpi di fabbrica, identificati in catasto fabbricati, comune di Taranto, foglio 145, particella 467, subalterni 4, 5 e 6; segnatamente:

sub. 4, categoria A/3, consistenza 5 vani, rendita euro 374,43;

sub. 5, categoria D/4, rendita euro 91.420,00;

sub. 6, categoria D/1, rendita euro 16,27;

con terreno pertinenziale della complessiva superficie catastale pari a circa 158.912 mq, comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati suddetti, in Catasto Terreni, foglio 145, particella 467, ente urbano.

Il complesso edilizio è composto da un ingresso portineria, alloggio custode, locali adibiti ad uso foresteria, depositi, cabina elettrica e quattro corpi di fabbrica (padiglioni) come appresso:

- Padiglione Presidenza/Direzione, distribuito su piano terra e primo piano, per una superficie lorda complessiva di circa 2.000 mq., adibito a reception, uffici direzionali, sala congressi e alloggi delle suore;
- Padiglione Ulivo, distribuito su piano seminterrato, piano terra e due piani superiori. per una superficie complessiva di circa 4.300 mq., adibito ad assistenza lungodegenti;
- Padiglione Poliambulatorio, distribuito su piano terra e primo piano, per una superficie lorda complessiva di circa 3.000 mq., adibito a locali tecnici, cucina, locali mensa, palestra, reception e ambulatori medici.
- Padiglione Arca, distribuito su piano terra e quattro piani superiori, per una superficie complessiva di circa 2.600 mq, adibito a centro funzionale di riabilitazione.

Dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente risulta la seguente trascrizione: vincolo edilizio n. 5422 del 21/04/1986 a favore del Comune di Taranto contro Cittadella della Carità, costituito a mezzo di atto ai rogiti del Notaio Gianfranco Troise del 22/03/1986, in riferimento al progetto per la costruzione di un centro per l'assistenza agli anziani e diseredati, approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Taranto in data 21/10/1985, prot. n. 286/85, su terreno in Taranto, distinto nel N.C.T. al foglio 145, particella 467 (già particella 7/B) di ettari 1.10.40 e particella 468 (già particella 417/B) di ettari 16.22.17, viene vincolata permanentemente a parcheggio la superficie di mq. 3.523,88 da ricavare dalla particella 468 (già particella 417/B).

**Confini:**

nell'insieme, con via del Lavoro, Piazzale Monsignor Guglielmo Motolese, proprietà del Comune di Taranto, proprietà della 13 Maggio s.r.l., strada provinciale, salvo altri.

**Stato manutentivo:**

I fabbricati si presentano in sufficienti condizioni di stato e conservazione; occorrono locali interventi di manutenzione straordinaria per il rifacimento delle facciate e il ripristino del coprifermo delle strutture in cemento armato, e per locali fenomeni fessurativi e infiltrativi.

Gli impianti, in generale, necessitano di manutenzione straordinaria; come appare dai documenti messi a disposizione dalla parte eseguita, la manutenzione delle centrali termiche risulterebbe aggiornata (allegato H alla CTU); il certificato di prevenzione incendi risulta rilasciato nel 2004 ma dovrà essere aggiornato e adeguato alle attuali norme antincendio (allegato I alla CTU).

**Regolarità urbanistica-edilizia:**

Il compendio edilizio è stato edificato ed ha subito interventi di manutenzione straordinaria in virtù dei seguenti titoli edilizi riscontrati dal CTU presso l'archivio edilizio del Comune di Taranto:

- concessione edilizia n. 81 del 12/04/1986 e successive varianti n. 93 del 11/04/1989 con conseguente dichiarazione di abitabilità n. 685 del 03/07/1989; la n. 18 del 24/01/1992 con conseguente dichiarazione di agibilità n. 645 del 13/08/1992;
- concessione edilizia n. 207 del 21/09/1993 e successiva variante n. 19 del 21/02/1997 con conseguente certificato di agibilità n. 47 del 24/07/1997;
- DIA prot. n. 401 del 5/03/1997; n. 1210 del 20/04/2005; n. 3530 del 5/10/2007; n. 1451 del 7/05/2008; n. 210 del 4/12/2015.
- nulla osta per esecuzione lavori edili n. 333 del 30/11/1998;
- permesso a costruire per esecuzione lavori edili n. 243 del 17/12/2003 e n. 368 del 28/10/2004 e n. 137 del 12/05/2017;
- SCIA prot. n. 158876 del 25/10/2011 e n. 21095 del 26/02/2021;
- CILA prot. n. 404 del 10/09/2014 e n. 160538 del 16/09/2022.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, per ampliamenti, variazione di prospetti e diversa distribuzione degli spazi interni, relativamente a parte dei padiglioni che compongono il complesso edilizio sanitario.

Tali difformità potranno essere sanate, previo inoltro di apposita pratica di sanatoria e richiesta di nuova SCIA per l'agibilità, in quanto, nel tempo e successivamente all'ottenimento del primo certificato di agibilità, sono stati eseguiti interventi; dei suddetti esborsi il CTU ne ha tenuto conto nella determinazione del prezzo di stima.



**Destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica:**

Ai sensi dell'art. 173-quater, comma 1, disp. att. c.p.c., si indicano, con riferimento al terreno pertinenziale, le risultanze del certificato di destinazione urbanistica del 04.08.2023 estratto a cura dell'Esperto che, ad ogni buon conto, si allega al presente avviso di vendita e ne costituisce parte integrante:

*il suolo sito nel territorio del Comune di Taranto, così come perimetrato e riportato nell'allegato stralcio planimetrico del P.R.G. (in scala 1:5000) e del Piano Particolareggiato n.1- Taranto Nord (in scala 1:2000) corrispondente in Catasto al Foglio di Mappa 145 particella 467 risulta avere la seguente destinazione di P.R.G:*

*“zona verde di rispetto” in parte;*

*“zona per servizi di interesse pubblico: distretto scolastico” in parte;*

*“strada di P.R.G.” marginalmente.*

*La Particella rientra nella Variante al Piano Particolareggiato n. 1 -Taranto Nord, decaduto ai sensi di legge, adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 234 del 23.03.1984 (il cui perimetro è stato ridefinito con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 40 del 16.02.2005), con la seguente destinazione urbanistica: P.lla 467: “servizi di interesse pubblico” in parte; “verde di rispetto” in parte; “viabilità” marginalmente.*

*Si segnala inoltre che con deliberazione della Giunta Regionale del 16 febbraio 2015 n. 176, (B.U.R.P. n. 40 del 23.03.2015) è stato approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.); nell'ambito del suddetto P.P.T.R. il suolo di cui al presente certificato è così tutelato:*

*Beni Paesaggistici: Art. 142 del Codice: porzione P.lla n° 467: boschi e foreste, disciplinato dall'art. 62 delle N.T.A, del P.P.T.R.; Ulteriori Contesti: componenti geomorfologiche: porzione della P.lla n. 467: lame e gravine, disciplinato dall'art. 54 delle N.T.A. del P.P.T.R.; Botanica vegetazionale: porzione della P.lla 467: aree di rispetto boschi, disciplinato dall'art. 63 delle N.T.A. del P.P.T.R..*

*A seguito dell'approvazione della delibera di Consiglio Comunale n. 107 del 06.06.2019 di “Presa d'atto delle determinazioni conclusive del tavolo tecnico tra Comune di Taranto, Ministero (MIBAC) e Regione Puglia sulla precisa delimitazione dei territori esclusi ai sensi dell'art. 38 comma 5 delle N.T.A. del P.P.T.R. che risulta avere i requisiti di cui all'art. 142, comma 2 del D. lgs. 42/2004”: la P.lla 467 risulta ricadere all'interno della perimetrazione dei Territori esclusi ai sensi dell'art. 38 comma 5 delle N.T.A. del P.P.T.R..*

Inoltre, porzione della P.lla 467 è interessata da: “corsi d’acqua” riportati nella Carta Idrogeomorfologica di cui alla deliberazione del Comitato di presa d’atto n. 48/2009 del Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino della Regione Puglia.

Usi Civici: allo stato in atti presso questa Direzione, non risultano terre demaniali civiche o gravate da uso civico; inoltre, con nota del 9 giugno 2016 Prot. n°A00079/4441 a firma del Dirigente del Servizio Dott. Giuseppe Musicco, la Regione Puglia - Assessorato alla Qualità del Territorio – Servizio Urbanistica – Ufficio Osservatorio Abusivismo e Contenzioso - Usi Civici, ha comunicato che: “Dalla consultazione egli atti relativi alla sistemazione demaniale del Comune di Taranto si può concludere che non risultano terre demaniali civiche o gravate da uso civico”.

· In caso di aree percorse dal fuoco, anche se non indicate nel certificato di destinazione urbanistica del 04.08.2023, per almeno 15 anni non sono consentite destinazioni d’uso diverse da quelle in atto prima dell’incendio. Si segnala che, ai sensi dell’art. 10 della Legge 353/2000, deve essere espressamente dichiarato il vincolo di area percorsa da incendio, pena la nullità dell’atto; che agli atti d’Ufficio sono disponibili i dati relativi ai suoli percorsi da incendio negli anni dal 2000 al 2010, giusta delibera di G.C. del 24.06.2011 n° 108 di approvazione definitiva del Catasto dei Fuochi delle aree boscate e pascolive, ai sensi dell’art. 10 della legge 353/2000; ed i dati relativi ai suoli percorsi da incendio negli anni dal 2011 al 2018 giusta delibera di G.C. del 29.05.2020 n. 132 di approvazione definitivamente aggiornamento del Catasto dei fuochi. Tali aree sono menzionate nel certificato di destinazione urbanistica del 04.08.2023, se ricadenti in detto Catasto. Fino al nuovo aggiornamento, per gli anni dal 2019 ad oggi valgono le segnalazioni rilevabili dal sito istituzionale del Corpo Forestale dello Stato, non riportate nel Certificato di destinazione urbanistica del 04.08.2023.

In caso di aree segnalate e non segnalate ricadenti, parzialmente ricadenti, prossime e marginali a quelle ricadenti nel Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), Piano Assetto Geomorfologico e a quelle gravate da vincoli ambientali e paesaggistici, le notizie riportate devono intendersi puramente indicative sotto il profilo cartografico. L’esatto posizionamento dell’area interessata può essere riscontrata, da chi ne ha interesse, dal confronto del suo rilievo puntuale con la cartografia regionale.

**Gravami non cancellabili a cura e spese della procedura:**

È esclusa la cancellazione a cura e spese della procedura delle seguenti formalità pregiudizievoli trascritte presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Taranto Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare:

domanda giudiziale trascritta il 27/10/2017 al n. part. 18580;

domanda giudiziale trascritta il 27/10/2017 al n. part. 18581.

**Stato di occupazione:**

Il compendio immobiliare è nella disponibilità della parte debitrice, fatto salvo l'effetto del seguente contratto, se opponibile:

1. contratto di locazione della durata di sei anni stipulato in data 20/10/2016, registrato in data 16/11/2016, avente ad oggetto i locali *“meglio identificati ed indicati nelle planimetrie allegate al presente contratto da sub A a sub D”*;

Altra porzione del bene staggito (foresteria) risulta occupato da terzi, senza alcun titolo.

L'esperto ha stimato il lotto **euro 22.008.000,00.**

\*\*\*

**PREZZO BASE: euro 16.506.000,00** (sedici-milioni-cinquecento-seimila)

**OFFERTA MINIMA AMMESSA: euro 12.379.500,00** (dodici-milioni-trecento-settantanovemila-cinquecento) (*pari al 75% del prezzo base*)

**CAUZIONE:** almeno il 10% (dieci per cento) del prezzo offerto;

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:** euro 3.000,00 (tremila)

La vendita è soggetta ad IVA se dovuta.

\*\*\*

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 dell'acquirente:

**A)** gli oneri fiscali del trasferimento (a titolo meramente esemplificativo: imposta di registro, imposta sul valore aggiunto (IVA) 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.

L'offerta dovrà essere formulata **a)** personalmente, oppure **b)** ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., cioè a mezzo di avvocato, per persona da nominare.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte 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 del gestore della vendita telematica, seguendo le indicazioni riportate nel **“Manuale utente” pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.**

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

Il file criptato in formato *zip.p7m*, contenente **l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere depositato entro le ore 12,00 del giorno 09 (nove) FEBBRAIO 2026** (giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica), inviandolo 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 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 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: a) copia della procura rilasciata – a mezzo di atto pubblico o di scrittura privata autenticata - in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta, ove l'offerta sia inoltrata a mezzo di “casella di posta elettronica certificata” anche priva dei requisiti di cui all'art. 2, comma 1, lettera N D.M. n. 32/2015; b) copia della procura rilasciata – a mezzo di atto pubblico o di scrittura privata autenticata - in favore del titolare della “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica”, ove l'offerta sia inoltrata a mezzo di “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica”;

\*\*\*

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 87 R 01005 15803 00000000 12153**

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

**Il bonifico dovrà recare la causale "Proc. Es. n. 21/2023 R.G.E., lotto unico, 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 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, 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". La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato *xml* scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

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.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica.

Eventuali ritardi sui tempi indicati nel presente avviso per l'inizio delle operazioni di vendita non può costituire motivo di doglianza dei partecipanti.

All'udienza, il Professionista Delegato verificherà la validità delle offerte e l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo, entro i termini previsti; le offerte irregolari saranno dichiarate inammissibili.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica ([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 due giorni, a partire dal 10 FEBBRAIO 2026 sino al 12 FEBBRAIO 2026; la gara pertanto terminerà alle ore 16,00 del giorno 12 FEBBRAIO 2026.**

**Solo qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del suddetto 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 vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerente che abbia offerto il maggiore importo.

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.

Dell'aggiudicazione sarà stilato apposito verbale dal Professionista Delegato, nel giorno della scadenza della gara.

\*\*\*

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

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, ai sensi dell'art. 583 c.p.c.**, al Professionista Delegato alla Vendita, nello studio di quest'ultimo, il nome della persona per la quale egli ha fatto l'offerta, contestualmente depositando il mandato, che dovrà essere stato preventivamente rilasciato mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata, avente data certa anteriore a quella di inizio dell'udienza di vendita; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome dell'avvocato.

**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 prezzo residuo**, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione (causale del bonifico: "saldo prezzo");

B) **una somma pari al 15% - in caso di trasferimento di terreni, pari al 20% - del prezzo di aggiudicazione**, finalizzata al pagamento degli oneri fiscali e delle spese del trasferimento poste a suo carico ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015, come indicatogli dal professionista (causale del bonifico: "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, tutto 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 alfine 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 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. 21/2023 R.G.E. Lotto unico"**; 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 [avvocatocaiazzo71@gmail.com](mailto:avvocatocaiazzo71@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).

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.

**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, 19/11/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Rosanna Caiazzo