

**TRIBUNALE DI TARANTO
AVVISO DI VENDITA**

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 244/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Andrea Paiano

Professionista Delegato alla vendita: Avv. Angelo Messinese

Il sottoscritto, Avv. Angelo Messinese CF MSSNGL63B13A182W, con studio legale in Taranto alla via Solito n. 69/A, pec: messinese.angelo@oravta.legalmail.it, nella qualità di Professionista Delegato alla vendita senza incanto nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, giusta ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Taranto del 25/26.01.2026,

AVVISA

che il giorno **12.5.2026, alle ore 16.30** col prosieguo, presso il proprio studio legale, sito in Taranto alla Solito n. 69/A, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.falcoaste.it (gestore della vendita telematica società Zucchetti software giuridico S.r.l.), del seguente compendio immobiliare, 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.

LOTTO UNO: *Piena proprietà del compendio immobiliare ad uso opificio industriale in Laterza costituito come segue:*

a) Capannone adibito al deposito e alla vendita di cereali. *Situato a circa 3.5 km a nord est del centro abitato, in c.da S. Filippo. Struttura in c.a. in parte ordinario e parte prefabbricato con copertura a doppia pendenza e pavimentazione industriale. Superficie utile 1.740 mq. Area operativa totale del lotto 11.600 mq. Manufatti accessori (uffici e bilico); Il complesso è munito di un sistema integrato di n. 10. silos di stoccaggio metallici da circa mc. 650 ciascuno con caricamento a gravità e locale di scarico cereali.*

b) Complesso di terreni agricoli di tipo seminativo in prossimità del capannone.

Riferimenti catastali come segue.

Il capannone è adibito al deposito e alla vendita di cereali, si sviluppa su un solo piano fuori terra e risale agli anni 2018-2019 in un ambito extraurbano con buona dotazione di servizi viari. Struttura in c.a. in parte ordinario e parte prefabbricato con copertura a doppia pendenza e pavimentazione industriale. Superficie utile 1.740 mq.; sono presenti anche manufatti accessori (uffici e pesa bilico per grandi carichi) area operativa totale del lotto pari a mq. 10.565. E' presente un portone di accesso per ogni facciata dell'edificio. Il complesso è munito di un sistema integrato di n. 10 silos di stoccaggio metallici da mc. 650 ciascuno con caricamento e movimentazione, distribuzione grano automatizzata, impianto di aspirazione polveri, ventilazione e fossa di scarico cereali con pensiline di protezione dalle piogge. L'edificio è dotato di impianti industriali certificati e munito di certificazioni antincendio.

In catasto:

Fg.63, p.lla 238 sub 3, categoria D8, rendita 13.434,90;

Fg. 63, p.lla 177, seminativo, cl. 3^, mq 320, RDE 0,74, RA€ 0,91;

Fg. 63, p.lla 179, seminativo, cl. 3^, mq 18.372, RDE 42,70, RA€ 52,19;

Fg.63, p.lla 192, seminativo, cl. 3^, mq 313, RDE 0,73, RA€ 0,89;

Fg.63, p.lla 194 seminativo, cl. 3^, mq 5, RDE 0,01, RA€ 0,01;

Fg.63, p.lla 269 seminativo, cl. 3^, mq 1.092, RDE 2,54, RA€ 3,10.

Confini

L'esperto stimatore ha rilevato che il compendio confina:

- quanto ai beni al Fg. 63, particelle 238 e 269:

a nord con le particelle 268/185/62; ad est con le particelle 62/73; a sud con la particella 73; ad ovest con le particelle 179/169/270/268.

- quanto al bene al Fg. 63, particella 177: a nord con la particella 178, ad est con la particella

N. 244/2023 R.G.Es.

178, a sud con la particella 174, ad ovest con strada;

- **quanto al bene al Fg. 63, particella 179:** a nord con le particelle 169/73, ad est con la particella 73, a sud con le particelle 89/236/87/86/176, ad ovest con la particella 178;

- **quanto al bene al Fg. 63, particella 192:** a nord con le particelle 197/200, ad est con la particella 45, a sud con la particella 189, ad ovest la particella 193;

- **quanto al bene al Fg. 63, particella 194:** a nord con la particella 195, ad est con la particella 192, a sud con la particella 190, ad ovest con strada.

REGOLARITA' EDILIZIA_URBANISTICA PRATICA EDILIZIA

a) **Quanto al Capannone adibito al deposito e alla vendita di cereali** l'esperto stimatore ha appurato quanto segue.

Pratica edilizia

L'immobile è stato realizzato con permesso di costruire numero 46 del 17 maggio 2004 per lavori di "costruzione di un capannone, uffici e abitazione per l'attività commerciale all'ingrosso di prodotti per l'agricoltura", giusta delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 6.4.2004 di approvazione variante urbanistica ai sensi dei DPR 447/98 e 440/2000. Allo stato di fatto risultano essere stati realizzati in conformità al suddetto permesso di costruire il capannone, la tramoggia, la pesa ponte e la fossa imhoff con la relativa vasca per raccolta dei reflui civili mentre non è stata realizzata la palazzina per abitazioni/uffici.

Successivamente, in data 8 giugno 2015, è stata presentata una scia SUAP acquisita dal Comune di Laterza al protocollo numero 9724 per i lavori di "installazione di 10 silos per lo stoccaggio di cereali e realizzazione di strutture annesse". Detta SCIA SUAP carente nella documentazione pertanto venne sostituita e integrata dalla pratica di Provvedimento Autorizzativo Unico n.02/2018 del 5.10.2018.

Difformità - Sanabilità

In relazione al Capannone, Edif. D.

Ultimo Titolo Abilitativo: Permesso di costruire n.46 prot.n.1083/04 del 18.05.04.

Provvedimento Autorizzativo Unico n.02/2018 del 05.10.2018.

Planimetria Catastale: depositata il 24.12.2019.

Regolarità catastale

L'esperto ha rilevato:

una diversa distribuzione degli spazi interni e conseguente frazionamento in due aree distinte in quanto sono presenti due setti in c.a. con forma a T in difformità all'ultima planimetria depositata.

Regolarità urbanistica

L'esperto ha rilevato:

una diversa distribuzione degli spazi interni e conseguente frazionamento in due aree distinte in quanto sono presenti due setti in c.a. con forma a T in difformità all'ultimo titolo edilizio rilasciato.

In relazione:

- ***all'Ufficio, Scarti, Locale tecnico, Edif. C ed***

- ***al Locale di Scarico, Edif. B.***

Ultimo Titolo Abilitativo: Provvedimento Autorizzativo Unico n.02/2018 del 05.10.18.

Planimetria Catastale: depositata il 24.12.2019.

Regolarità catastale

L'esperto, in relazione all'Edificio B, ha rilevato la Piena conformità.

L'esperto, in relazione all'Edificio C, ha rilevato una Differente sagoma e posizione rispetto alle mappe.

Regolarità urbanistica

L'esperto ha rilevato che quanto indicato è stato realizzato giusto titolo abilitativo PAU n.02/2018.

N. 244/2023 R.G.Es.

In relazione:

- **agli Uffici, Pesa e Locali Assistenziali, Edif. A**

Ultimo Titolo Abilitativo: Permesso di costruire n.46 prot.n.1083/04 del 18.05.04.

Provvedimento Autorizzativo Unico n.02/2018 del 05.10.2018.

Planimetria Catastale: depositata il 24.12.2019.

Regolarità catastale

L'esperto ha rilevato che quanto su indicato è **ASSENTE dalle mappe**.

Regolarità urbanistica

L'esperto ha rilevato che quanto su indicato è **realizzato in totale assenza di titolo abilitativo**.

Sanabilità

L'esperto ha rilevato che Tali difformità sono sanabili, rispettivamente:

a) con pratica SCIA di sanatoria edilizia comunale ai sensi dell'art.37 DPR 380/01;

b) pratica di aggiornamento catastale.

L'esperto ha precisato che nell'area del sito produttivo insiste un corpo minore (edif. A di circa 80 q) che, pur previsto nel provvedimento del 2004 fu realizzato in tempi differiti, ossia a distanza di anni dall'avvio dell'attività e dopo un'espressa rinuncia contenuta nel PAU del 2018. Attualmente la struttura è adibita ad uffici e sala di controllo pesa a bilico e quindi svolge una funzione strettamente complementare e necessaria all'attività in corso e dunque può ritenersi un "volume tecnico accessorio" regolarizzabile con la SCIA anzidetta; in subordine in caso di diniego, a mezzo sostituzione con container prefabbricato amovibile con aggravio di spesa di circa 15.000€.

N.B. l'istanza di sanatoria dovrà essere effettuata a cura e spese del nuovo titolare del compendio pignorato ed andrà verificata di concerto con i tecnici istruttori dell'ufficio urbanistico del Comune di competenza alla luce della normativa vigente all'epoca dell'inoltro dell'istanza medesima sia per le tariffe in vigore e sia per la modalità di calcolo.

I presumibili costi di sanatoria urbanistica saranno orientativamente intorno ai 4.000€ per sanzioni + 100€ per diritti di istruttoria + 2.500€ per compenso di tecnico abilitato; mentre gli aggiornamenti catastali comporteranno una spesa di circa 1.400€ per diritti e sanzioni e 2.000€ di compenso professionale per redazione di tipo Mappale con rilievo GPS e procedura Pregeo per aggiornamento in mappa dei corpi A e C e successivamente accatastamento con procedura Doc.Fa..

Descrizione dei terreni di cui al punto b) (nella descrizione del lotto).

Quanto al Complesso di terreni agricoli in Laterza – C.da S. Filippo - Foglio 63, P.lle 177-179-192-194-269 l'esperto ha fornito la seguente descrizione:

Zona di terreno situato a circa 3,5 km a nord-est dal centro abitato, in c.da S.Filippo con accesso da strada comunale Candile. Qualità seminativo con giacitura pianeggiante, forma ampia e regolare per la p.lla 179, non altrettanto per le restanti particelle che costituiscono relitti di terreno o tratti destinati agli accessi. Qualità terreno sabbioso adatto a coltivazioni cerealicole. Superficie totale di circa mq 20.100, privo di recinzione ma realmente fruibile ai fini produttivi per mq 14.200. In catasto terreni: Comune di Laterza al Foglio 63, P.lle 177-179-192-194-269.

Coord. GPS: 40.6508933515, 16.8213987350.

Per quanto attiene ai terreni limitrofi al capannone e ed inclusi nel lotto l'esperto ha considerato le seguenti superfici:

- superficie effettiva: mq 20.100;
- superficie agricola fruibile ai fini produttivi: mq 14.200.

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

Il compendio non fa parte di condominio costituendo un fabbricato a sé stante.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL COMPENDIO E POSSESSO

L'esperto ha precisato che:

N. 244/2023 R.G.Es.

all'atto del sopralluogo l'immobile è risultato nella disponibilità del debitore esecutato; l'esperto ha altresì accertato che *in un angolo del capannone è stata delimitata una superficie di circa 110mq, concessa, in forza di un comodato gratuito, ad una società terza denominata xxxxxxxxx*. Nella suddetta area è allocato un impianto denominato svecciatoio (per la preparazione delle sementi) utilizzato dalla suddetta società terza e di proprietà della medesima. Il proprietario del capannone ha dichiarato che l'impianto suddetto sarà rimosso a cura e spese della stessa società sopra indicata a semplice richiesta.

Le condizioni di conservazione del fabbricato sono complessivamente soddisfacenti e non si evidenzia necessità di opere di manutenzione straordinaria.

Il complesso presenta in generale un buono stato manutentivo e funzionale.

Valore di stima al netto degli adeguamenti di legge

L'esperto ha stimato il valore complessivo del compendio oggetto del Lotto Uno, al netto dei costi di sanatoria e dei correttivi di legge, pari ad **Euro 2.237.500,00**, di cui:

- € 828.000,00 per gli impianti e attrezzature produttive (con riduzione 15% per assenza di garanzia);
- € 1.396.000,00 per l'opificio sito in c.da S. Filippo 1.396.000;
- € 13.500,00 per i terreni.

Prezzo base d'asta:	€ 2.237.500,00
Offerta minima ammessa:	€ 1.678.125,00
Rilancio minimo in aumento:	€ 30.000,00
deposito per cauzione non inferiore al 10% dell'offerta	

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

Per ogni ulteriore chiarimento e informazione sulla consistenza immobiliare, come meglio descritta e valutata, si rimanda all'elaborato tecnico dell'Esperto stimatore, che deve intendersi parte integrante del presente avviso.

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.

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 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 comunicazione del deposito 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.falcoaste.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 autenterà 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@giustiziacerit.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:

a) **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:

a1.1) celibe, nubile o libera di stato;

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

N. 244/2023 R.G.Es.

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 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 minorenni ovvero interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno;
 7. **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, 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;
- 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 n. 244/23"** avente il seguente **IBAN: IT 19 C 01005 15803 000000012782** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con **causale "RGE 244/23 lotto uno versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro il giorno precedente** la vendita telematica.

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.falcoaste.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, dalle ore 16,30 del 12.5.2026 alle ore 16,00 del 14.5.2026.

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 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.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale), l'aggiudicatario dovrà versare, tramite bonifico bancario che dovrà essere contabilizzato sul c.c. innanzi indicato ed intestato alla procedura entro il suddetto termine, il residuo prezzo di aggiudicazione detratto quanto versato a titolo di cauzione, indicando quale causale "per saldo prezzo".

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

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

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 (normativa antiriciclaggio), trasmettendo apposito modulo reperibile sul sito del Tribunale di Taranto.

N. 244/2023 R.G.Es.

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 proc.es. n. 244/23 RGE"**; 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 visionare (senza effettuare misurazioni e rilievi fotografici) il compendio pignorato non più tardi di sette giorni antecedenti la vendita, contattando con congruo anticipo il Custode, **Avv. Angelo Messinese**, con studio in Taranto, alla via Solito 69/A, tel. 3294842294 - 3333741204, email avv.angelomessinese@gmail.com o richiedere maggiori informazioni sulla vendita al Professionista Delegato nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle 18,00 alle 20,00.

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 **www.astegiudiziarie.it**, **www.astalegale.net**, **www.casa.it**, **www.idealista.it** e **www.bakeca.it**, con indicazione che trattasi di vendita giudiziaria ed avvertimento che è l'unico annuncio autorizzato per la vendita.

Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopraindicati, inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione del link ovvero dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.realaste.it ove sono reperibili in dettaglio tutte le informazioni per partecipare alla vendita.

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

Taranto 02.02.2026

Firmato digitalmente
Il Professionista Delegato
Avvocato Angelo Messinese