

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

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

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 280/2015

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca Zanna

Professionista Delegato alla Vendita: Avv. Pietro Di Serio

Il sottoscritto, Avv. Pietro Di Serio (C.F.: DSR PTR 72R12 L049T), con studio professionale in Taranto alla Via Regina Elena 15, nella qualità di Professionista Delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, promossa da vista l'ordinanza emessa dal G.E. del Tribunale di Taranto Dott.ssa Francesca Zanna con la quale veniva disposta la vendita del lotto unico staggito; vista l'ordinanza di delega del G.E. del Tribunale di Taranto afferente il conferimento dell'incarico finalizzato alla vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione nel procedimento in parola, ex art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **05 novembre 2025 alle ore 18.00** con eventuale proseguo presso il proprio studio professionale in Taranto alla Via Regina Elena, 15, procederà alla vendita senza incanto, telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it. del seguente immobile, meglio descritto nella consulenza estimativa in atti redatta dall'Ing. Edoardo D'Autilia, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art.161-ter disp. att. c.p.c. e di cui al DM 26.2.15, n.32, per quanto applicabile.

LOTTO UNICO

Il lotto è composto dai seguenti beni: laboratorio sito in Taranto alla via Cagliari n. 40, piano terra, della superficie coperta di circa 113 mq. Il locale, è composto da un ampio vano di accesso adibito alla vendita, un ampio vano interno adibito alla zona panificazione, bagno e antibagno. Nel N.C.E.U. l'unità è identificata al fg. 244, p.lla 1706 sub 25, confinante con vano scala condominiale, cortile condominiale e locale di proprietà ditta Taranto OO453050734. L'immobile, nel possesso degli esecutati, è munito di Licenza di Costruire n. 18/62 del 5/09/1962 e di Certificato di Agibilità, e dovrà essere oggetto di pratica di sanatoria in quanto attualmente il locale risulta fuso mediante apertura di porta diretta con il locale adiacente di via Cagliari civico 42 di proprietà della sig.ra fusione autorizzata con pratica di sanatoria n°

14417/86 e n° 313/94. Attualmente risulta occupato da attività commerciale, . Locale deposito sito in Taranto alla via Cagliari n. 44, piano terra, della superficie coperta di circa 43 mq. Locale deposito sito in Taranto alla via Cagliari n. 44, piano terra, della superficie coperta totale di circa 43 mq., così distinto: Un locale di superficie coperta 26 mq., posto al piano Terra con ingresso dal cortile a cui si accede dall'androne del portone condominiale, attualmente composto di due vani e di un piccolo portico di 6 mq. in corrispondenza dell'attuale accesso. Una porzione di superficie di circa 11 mq. identificata al fg. 244, p.lla 1707 sub 40, attualmente questa porzione risulta fisicamente annessa alla particella confinante risultante al catasto in ditta . Nel N.C.E.U. le due unità sono identificate al fg. 244, p.lla 1707 sub 38, e stessa partita al fg. 244, p.lla 1707 sub 40, confinante con cortile condominiale e locali di proprietà stessa ditta sig.ra . L'immobile, nel possesso degli esecutati, è munito di approvazione comunale, per la sola parte frazionata e annessa del locale di proprietà stessa ditta identificato al catasto al fg. 244, p.lla 1707 sub 39, per la parte eccedente risulta priva di autorizzazioni comunali e dovrà essere oggetto di pratica di sanatoria per opere edili, per frazionamento e fusione con altri immobili stessa proprietà. Risulta inoltre privo di Certificato di Agibilità. Attualmente viene utilizzato come deposito e in parte come laboratorio. Locale negozio sito in Taranto alla via Cagliari n. 46, piano terra, della superficie coperta di circa 52 mq. Locale negozio sito in Taranto alla via Cagliari n. 46, piano terra, della superficie coperta di circa 52 mq. Il locale, è composto da un vano con accesso diretto da via Cagliari, da ulteriori due vani interni di cui quello centrale con accesso anche da androne condominiale, da un bagno e un antibagno. Nel N.C.E.U. l'unità è identificata al fg. 244, p.lla 1707 sub 39, confinante con vano scala condominiale, cortile condominiale e locale di proprietà sig.ra . L'immobile, nel possesso degli esecutati, è munito di approvazione comunale, ma risulta privo di Certificato di Agibilità, e dovrà essere oggetto di pratica di sanatoria per frazionamento e fusione con altro immobile stessa proprietà.

Prezzo base: € 73.566,00

Offerta minima ammessa: € 55.175,00

Offerte in aumento pari o superiori ad € 1.500,00

Deposito cauzione 10% del prezzo offerto

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.

* * * * *

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non abilitati ed autorizzati alla partecipazione alla gara, dovrà formulare, entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita, l'offerta irrevocabile di acquisto esclusivamente in via telematica all'indirizzo "offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it" tramite il modulo web "offerta telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda dei lotti in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it, personalmente o, nel caso di offerta per persona da nominare ed a norma dell'art. 579, u.c. c.p.c., tramite Avvocato, previa registrazione gratuita al sito suddetto e versamento anticipato della cauzione e del bollo; l'offerente si autenticerà con le proprie credenziali (username e password scelti in fase di registrazione) ed utilizzerà l'apposita funzione di iscrizione alla gara. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Modalità di presentazione delle offerte

A) L'offerta di acquisto è irrevocabile.

L'offerente dovrà versare **anticipatamente**, a titolo di cauzione una somma **non inferiore al 10%** del prezzo offerto per il bene ovvero per i due beni tramite bonifico bancario sul c.c. intestato alla procedura il cui IBAN è il seguente: **IBAN IT44Q0100515803000000008296**.

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

Il bonifico, con causale **"Proc .es. n. 280/2015 RGE LOTTO UNICO versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo che l'accredito delle somme avvenga **entro il giorno precedente** l'udienza di vendita telematica e quindi **entro le ore 12.00 del 04 novembre 2025**. Qualora in tale giorno non venga riscontrato l'accredito l'offerta sarà considerata **inammissibile**.

Gli importi versati saranno trattenuti in caso di rifiuto all'acquisto.

B) L'offerta deve contenere:

- cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale ed almeno un recapito telefonico dell'offerente;
- non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- ove coniugato, l'offerente dovrà altresì dichiarare il regime patrimoniale vigente (comunione o separazione dei beni, fondo patrimoniale) e, se in regime di comunione legale, dovrà indicare anche i corrispondenti dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. , caricandola sul portale.
- se minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se residente all'estero o sia privo di codice fiscale rilasciato dal Ministero delle Finanze, dovrà indicare il codice fiscale dello stato nel quale risiede o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, c.2, DM 26.2.15;
- se persona giuridica l'offerta dovrà essere formulata dal legale rappresentante;
- l'Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno ed il numero di ruolo della stessa ed ogni altro dato identificativo del lotto ovvero dei lotti scelti;
 - l'indicazione del referente della procedura;
 - la data e l'ora fissata per le operazioni di vendita;
 - l'indicazione del prezzo offerto **che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammessa come indicata nel presente avviso** (offerte inferiori non potranno essere considerate valide), nonché il termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, con la data ed il numero di CRO o TRN del bonifico effettuato, nonché la ricevuta attestante l'avvenuto pagamento del bollo;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo pec dell'offerente ove ricevere le comunicazioni relative alla procedura;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- l'espressa dispensa degli organi della procedura produzione e/o dichiarazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'APE, con espressa dichiarazione di volervi provvedere direttamente;

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità.

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

- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e, se in comunione legale, del coniuge; nel caso di offerta presentata in nome e per conto di una società l'offerente dovrà produrre un certificato CCIAA in corso di validità attestante i poteri dell'offerente ovvero la procura speciale rilasciata da soggetto a ciò legittimato;
- se l'offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e di chi legittimato a sottoscrivere l'offerta, unitamente a copia del provvedimento autorizzativo del Giudice tutelare;
- se l'offerta è formulata da più persone copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha facoltà di formulare offerte in aumento;
- documentazione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente di addebito comprovante l'avvenuto versamento, tramite bonifico bancario sul conto della procedura, della cauzione e della ricevuta telematica di pagamento dell'imposta di bollo;
- la richiesta di agevolazioni fiscali, salvo la facoltà di depositare i documenti richiesti dalla competente Agenzia delle Entrate al momento del versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori.

L'offerente dovrà dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi, in caso di aggiudicazione, di un mutuo per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori.

In caso di mancata aggiudicazione, all'esito di gara tra plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (detratto il bollo e gli oneri bancari) verrà restituito ai soggetti non aggiudicatari tramite bonifico bancario sul medesimo c.c. utilizzato per il versamento della cauzione.

Apertura delle buste e modalità di svolgimento della gara.

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

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it**.

Nel caso di unico offerente l'immobile sarà a questi aggiudicato, anche nel caso in cui lo stesso non si connetta.

L'offerta presentata, salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, è irrevocabile sino alla data di udienza e comunque per 120 giorni. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando in capo al Giudice la facoltà di cui all'art. 572 comma 3 cpc, e ciò anche nel caso di unico offerente.

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

La gara avrà inizio il 05 novembre 2025 alle ore 18.00 e terminerà il 07 novembre 2025 alle ore 16.00.

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

A chiusura della gara il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

In caso di pluralità di offerte ove, per mancanza di adesione, non si faccia luogo alla gara l'immobile sarà aggiudicato:

- a chi abbia formulato l'offerta più alta;
- a parità di offerte, a chi abbia versato una cauzione di maggiore importo;
- a parità di cauzione, a chi abbia previsto un minor termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori;
- a parità di termine per il versamento del prezzo, a chi abbia depositato per primo l'offerta.

Pagamento del prezzo, degli oneri fiscali e delle spese.

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

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

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

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

Ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione.

Qualora l'aggiudicatario abbia dichiarato di volersi avvalere per il pagamento del saldo prezzo di un mutuo ipotecario, il versamento del saldo prezzo e delle spese sarà effettuato direttamente dall'istituto mutuante mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "**Tribunale di Taranto proc.es. imm. n. 280/2015 RGE LOTTO UNICO**".

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

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

Condizioni della vendita

L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto Ing. Eduardo D'Autilia, relazione da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta.

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

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno giammai dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò implicitamente tenuto conto nella valutazione del bene.

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

Il Custode procederà alla liberazione dell'immobile ad istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, e qualora questi non lo esenti, secondo quanto previsto dall'art.560, c. 6, c.p.c., con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

La cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene acquistato avverrà a cura e spese della procedura.

In base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c..

Gli interessati all'acquisto potranno visionare il bene pignorato oppure richiedere maggiori informazioni sulla vendita rivolgendosi al sottoscritto Custode Giudiziario e Professionista Delegato nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle 18,00 alle 20,00 telefonando al seguente numero 099 4521041.

Si avvisa che dalle ore 09,00 alle 13,30 dei giorni lavorativi (sabato escluso) sarà possibile ricevere supporto telefonico, per le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione alle vendite telematiche contattando Aste Giudiziarie in Linea SpA ai seguenti recapiti:

staff vendite: (tel. 058/6095305)

n. verde ad addebito ripartito 848.58.20.31.

Sarà anche possibile ivi acquistare un kit di firma digitale.

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.

Pubblicità legale.

Il presente avviso sarà reso pubblico con le seguenti modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e del regolamento sul sito internet all'indirizzo **www.astegiudiziarie.it** oltre che sul sito **www.astalegale.net.**;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it - Idealista.it - Bakeca.it.

Taranto, 26 luglio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Pietro Di Serio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®