

TRIBUNALE DI TARANTO
II SEZ. CIVILE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Marcello Maggio, in qualità di Professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza resa in data **14.04.2025** dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Taranto nel procedimento esecutivo iscritto al **n. 290 / 2024 r.g.e.**

- AVVISA

A norma dell'art. 490 c.p.c. che il giorno **9 Settembre 2025 alle ore 16:30** col prosieguo, presso il proprio studio sito in Taranto alla via Medaglie d'Oro n. 6, procederà, ai sensi degli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c., alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 disp. att. c.p.c. ed al decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 per quanto applicabile.

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 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche" delegate del Tribunale di Taranto ed a quelle 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 revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina prevista dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

IMMOBILI IN VENDITA E "BASE DI OFFERTA"

LOTTO UNICO – Piena proprietà del compendio immobiliare in Taranto, q.re Paolo VI, al viale del Lavoro n.13/A, composto dall'alloggio di 117,00 mq coperti, posto al 2° piano della palazzina "A" con accesso dalla porta a destra nel ballatoio delle scale, dal box auto di 19,00 mq coperti, il primo a sinistra guardando l'edificio dalla via pubblica, sito al piano terra di detta palazzina e dal posto auto scoperto in diritto d'uso esclusivo posto nell'area di pertinenza comune, distinto dal numero 3/A. L'alloggio si compone di ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e ripostiglio per una superficie utile di 98,80mq, oltre a due balconi rispettivamente di 12,80mq e 12,65mq. Il box auto è formato da un unico vano di 16,00mq utili ed ha accesso dall'area di pertinenza comune. Il posto auto, delle dimensioni di 2,50m x 5,00mt, è il terzo a sinistra entrando dal cancello carrabile ed è contrassegnato con il numero 3A. L'alloggio confina a nord ed a sud con area condominiale, ad est con altra proprietà, ad ovest con vano scala e altra proprietà, salvo altri. Il box auto confina a nord e ad est con altre proprietà, a sud e ad ovest con area condominiale, salvo altri. Il posto auto confina con altro posto auto distinto dal n. 2/A e con area comune. Nel N.C.E.U. del Comune di Taranto i beni sono censiti in ditta degli esecutati, in ragione di ½ indiviso ciascuno, al **foglio 145 p.lla 680:**

- l'alloggio con il **sub. 15**, cat. A/3 di 2° classe, cons. 6,5 vani, r.c. € 570,68;
- il box auto con il **sub. 6**, cat. C/6 di 2° classe, cons. 17,00mq, r.c. € 72,87.

I beni, muniti della Dichiarazione di Abitabilità n.3 del 07/02/2001, sono stati realizzati in conformità alla concessione Edilizia n.157 del 19/05/1999 e attualmente costituiscono la residenza dei debitori esecutati.

Prezzo base	€	130.233,00
Offerta minima ammessa	€	97.675,00
Offerte in aumento	€	2.000,00
Deposito cauzionale		10 % del prezzo offerto

^^^

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Le offerte di acquisto potranno essere formulate, redigendole 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.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere depositato **entro e non oltre le ore 12,00** del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandolo all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta s'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, ovverossia 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. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015 con la precisazione che, in tal caso, il gestore

del servizio di posta elettronica certificata attestata 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 del D.M. 32/2015).

L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015; per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.

Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare solo da un avvocato, a norma dell'art. 579 ult. comma c.p.c.

L'offerente deve altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositare la domanda e la documentazione successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo del prezzo, unitamente alle spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 comma settimo D.M. 227/2015).

L'offerta deve contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura **"EI 290 / 2024 RGE TRIB TARANTO"** – IBAN IT 31 P 07012 15801 00000 0025217

Il bonifico, con causale **"EI n. 290 / 2024 r.g.e. - Lotto unico versamento cauzione"** dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente** l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, **l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente € 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**). 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 sarà restituito all'offerente esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari).

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, 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; **si precisa che nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il professionista delegato procederà come di seguito:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base ma pari all'offerta minima (pari al 75 % del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
 - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi, invece, di presentazione di più offerte valide il professionista aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

In fase di presentazione delle offerte e di rilancio in aumento non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Nel corso dell'asta ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo indicato nell'avviso di vendita.

La gara avrà inizio il giorno 09.09.2025 alle ore 16.30 e terminerà il giorno 11.09.2025 alle ore 16.00.

Qualora vengano effettuate offerte **negli ultimi 15 (quindici) minuti prima** del termine sopra indicato, 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.

AGGIUDICAZIONE

Alla chiusura della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto dal professionista delegato il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**. Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, tanto al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare le spese derivanti dal trasferimento poste a suo carico (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, ove dovuta, imposte catastali ed ipotecarie e spese e compensi del visurista occorrenti alla trascrizione del decreto e voltura catastale, oltre al 50 % del compenso spettante al delegato, comprensivo di rimborso forfettario, cap ed iva per la fase di trasferimento del bene).

A tal fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 15 % (o in caso di trasferimento di terreni, al 20 %) del prezzo di aggiudicazione e, comunque, **non inferiore ad € 2.500,00**; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di 15 giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o tramite racc. a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione.

^^^

Per informazioni sulla vendita è possibile contattare il Delegato, avv. Marcello Maggio, con studio in Taranto alla Via Medaglie D'Oro n. 6, tramite email al seguente indirizzo: info.studiomaggio@libero.it – o al n. di Tel. 099 9943014 nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 17.00 alle ore 19.00. Per le visite all'immobile è invece possibile contattare il Custode giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Taranto alla Via Argentina n. 58, tel. 099 946442, mail: ivgta.visiteimmobili@gmail.com,

Taranto, 06.05.2025.

Il Professionista Delegato
avv. Marcello Maggio

