

TRIBUNALE DI TARANTO

AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare RGE n. 316/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Andrea Paiano

Professionista Delegato alla vendita: **Avv. Carmela Liuzzi**

La sottoscritta, Avv. Carmela Liuzzi, con studio legale in Taranto alla via Berardi 66, pec: carmelaliuzzi@legpec.it nella qualità di Professionista Delegata alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Taranto, dott. Andrea Paiano del 20.10.2025 (comunicata in data 21.10.2025) ex art. 591 bis c.p.c., nel procedimento esecutivo immobiliare NRGE 316/2023

AVVISA

che il giorno **29.09.2026** alle **ore 16,00**, innanzi a sé, si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento al primo piano di una palazzina facente parte di più ampio e articolato comprensorio, individuata come Pal. A 4.3 al numero 30 di via Masella in Palagianello (TA), composto da salone-ingresso, cucina-tinello, due camere da letto, zona disimpegno, bucataio, bagno e da due balconi, confinante con altre proprietà e con vano scala, in NCEU del Comune di Palagianello, al foglio 8, p.lla 707, sub. 103 ctg. A/3 e di un box auto posto al piano interrato del fabbricato di via Masella 30 rispetto al piano stradale con accesso da area scoperta asfaltata del comprensorio degli immobili di via Masella, confinante con atrio condominiale ed altre proprietà, in NCEU del Comune di Palagianello al foglio 8 p.lla 707, sub 29 ctg. C/6.

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Dalla documentazione presa in esame, risulta che l'immobile è stato costruito con concessione per esecuzione lavori edili n. 68 del 31.01.1990; nelle condizioni in cui si trova, l'appartamento non è sostanzialmente conforme al progetto validato per la rimozione parziale di parete di divisione zona salone: diversa distribuzione interna; spostamento di porta interna: diversa distribuzione interna; differenza del balcone interno di dimensioni diverse rispetto quello assentito (inferiori al 2% rispetto la superficie complessiva del cespite). È possibile sanare le opere realizzate sino a oggi, provvedendo a richiedere scia in sanatoria per diversa distribuzione interna ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 37 per la diversa forma e dimensioni del balcone. Del costo di sanatoria si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta. Non si riscontrano difformità dello stato dei luoghi del box auto, rispetto la planimetria della pratica edilizia ad esclusione della realizzazione di una struttura in acciaio per la realizzazione di un soppalco interno ad uso ripostiglio. È possibile sanare la detta opera realizzata. Del costo di sanatoria si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta. Gli immobili sono dotati di certificato di abitabilità del 01/03/1993

DISPONIBILITÀ DEL BENE

L'immobile è in uso alla debitrice esecutata che lo abita quale residenza principale.

ONERI CONDOMINIALI

Per quanto attiene le spese condominiali i due lotti, congiuntamente, sostengono un onere di circa € 350,00 annuale. Non risultano insoluti. I lavori superbonus 110% sono stati completati entro il 31/12/2023.

PREZZO BASE	€	84.320,44	
OFFERTA MINIMA AMMESSA	€	63.240,33	Pari al 75% del prezzo base
RILANCIO MINIMO	€	1.500,00	
DEPOSITO PER 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 ammessi alla vendita, 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@giustiziacert.it"](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) 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.garavirtuale.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 autenticherà 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 tramite bonifico bancario sul c.c. intestato alla procedura (**intestazione conto: Tribunale di Taranto**) il cui IBAN è il seguente: **IT26E0701215801000000026067**, acceso presso la Banca di Bari e Taranto.

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

Il bonifico, con **causale "Proc.Es. n. 316/2023 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. 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 minorenni, 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;

-- 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, 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 di 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.garavirtuale.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.

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 abilitano 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 giorno 29.09.2026, alle ore 16,00 e terminerà il 01.10.2026 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 e non assoggettato al periodo di sospensione feriale dei termini**) 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. 316/2023 RGE"**.

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

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 si trovano i beni, 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 dei beni.

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 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.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore (per le procedure iscritte a ruolo dopo il 13.2.2019, solo dopo la pubblicazione del decreto di trasferimento) o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

La cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni acquistati 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 i beni pignorati rivolgendosi al Custode, Avv. Carmela Liuzzi, con studio in Taranto alla Via Berardi 66, tel. 3387258228, e-mail mliuzzi68@gmail.com o richiedere maggiori informazioni sulla vendita al Professionista Delegato **nei giorni di lunedì e venerdì dalle 17,00 alle 19,00.**

Si avvisa che, presso il Tribunale, al 1° piano del Palazzo di Giustizia di Via Marche n.8 è attivo dalle ore 9,00 alle 13,30 dei giorni lavorativi (sabato escluso) uno sportello informativo e di assistenza per la registrazione, iscrizione e partecipazione alle vendite telematiche, nonché per compilazione dei documenti necessari; Sarà anche possibile ivi acquistare un kit di firma digitale.

Sarà anche possibile nei medesimi giorni ed orari 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. 0586/095305)

n. verde ad addebito ripartito 848.58.20.31.

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'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza di delega, della perizia di stima (corredata da fotografie e planimetrie) sul sito internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeka.it
- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza di delega, della perizia di stima (corredata da fotografie e planimetrie) sul sito internet all'indirizzo www.astalegale.net

Taranto, 26.05.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Carmela Liuzzi