

## TRIBUNALE DI TARANTO

### AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare RGE n. 338/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca ZANNA

Professionista Delegato alla vendita: Avv. Fabrizio OCCHINEGRO

Il sottoscritto, Avv. Fabrizio Occhinegro, con studio legale in Taranto, alla via Felice Cavallotti n.4, pec: [avvfabrizioocchinegro@pec.it](mailto:avvfabrizioocchinegro@pec.it), nella qualità di Professionista Delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, giusta ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Taranto

#### AVVISA

che innanzi a sé, presso il proprio studio legale, sito in Taranto, alla via Felice Cavallotti n.4, il **giorno 18/11/2025, alle ore 16:00** col prosieguo, procederà alla vendita senza incanto, telematica asincrona tramite la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) dei seguenti immobili, meglio descritti nella consulenza estimativa in atti, 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:**

*Piena proprietà, di appartamento destinato a civile abitazione, quota parte di fabbricato di due livelli, sito in San Giorgio Ionico alla Via Zingaropoli n. 229, posto al piano primo, senza ascensore, con accesso da vano scala condominiale, composto da ingresso, soggiorno, cucina/pranzo, camera da letto matrimoniale, servizio igienico, locale di sgombero, un terrazzo su via principale, oltre quota condominiale del lastrico solare e del vano scala.*

#### **Caratteristiche zona:**

L'area in cui ricade il bene è collocata a sud di San Giorgio Ionico. La zona in cui ricade il fabbricato, risulta una zona prevalentemente residenziale, con immobili realizzati prevalentemente negli anni '70, conformati da palazzine di due o tre livelli fuori terra. Il fabbricato ricade in posizione non molto distante dal centro cittadino. L'area in oggetto ricade Zona di Completamento Bb, per quanto previsto del vigente strumento urbanistico comunale. La zona in oggetto risulta contraddistinta da un fitto tessuto urbano e una modesta viabilità che permette il parcheggio delle auto.

#### **Unità immobiliare:**

L'immobile, con porta di ingresso a destra salendo le scale è destinato a civile abitazione ed è composto da un disimpegno centrale che serve, a destra una cucina/pranzo con camino ed in successione un soggiorno, entrambi con affaccio sull'unico balcone presente, con esposizione su via Zingaropoli. A sinistra del disimpegno invece, è collocato un servizio igienico e, di seguito un locale di sgombero, mentre in fondo al disimpegno è collocata la camera da letto matrimoniale. Si riscontra che il servizio igienico risulta avere una piccola finestra su pozzo luce, mentre il locale di sgombero, risulta areato ed illuminato mediante una finestra che affaccia su una intercapedine posta sopra il servizio igienico, che di fatto, a differenza degli ulteriori ambienti dell'appartamento, risulta avere una altezza ridotta pari a mt 2,12, rispetto all'altezza dei restanti vani dell'immobile, pari a mt 3,60.

Si precisa che l'altezza del servizio igienico non rispetta la normativa igienico sanitaria locale che prescrive una altezza minima del bagno, pari a 2,40. Cucina/pranzo e soggiorno risultano vani correttamente areati ed illuminati, a differenza del servizio igienico e della camera da letto, che risultano invece avere aperture inferiori a quanto prescritto dalla normativa igienico sanitaria vigente e come tali non a norma. Inoltre, si dà atto che la finestra, di ridotte dimensioni della camera da letto, risulta essere collocata nella parte alta della parete perimetrale, che affaccia su altre proprietà. Seppur si riscontra che nella pratica di DIA del 2012, la finestra in oggetto, è presente, si dà atto che per il mantenimento della stessa è necessario il consenso dei terzi, di cui non si riscontra attestazione nella pratica edilizia depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di San Giorgio. L'immobile, inoltre, risulta avere una pertinenza esterna scoperta posta lungo l'intero fronte di proprietà con affaccio su via pubblica denominata G. Zingaropoli. Il balcone, realizzato con soletta in cemento, di modesta profondità, risulta pavimentato in ceramica e provvisto di ringhiera in ferro. Nel complesso, la disposizione dei vani risulta corretta, con una divisione tra zona giorno e zona notte. Gli ambienti risultano correttamente areati ed illuminati, ad eccezione del servizio igienico e della camera da letto. L'immobile ha una estensione complessiva, determinata da misure effettuate in loco e confrontate con gli elaborati comunali e catastali, di mq. 77,10 circa di superficie utile interna, mq 10,37 di superfici pertinenziali scoperte (n.1 balcone) per una superficie lorda determinata valutando per intero le tramezzature interne, per 1/2 i muri sul confine, per 1/4 le pertinenze esterne fino a 25 mq e per 1/10 la parte eccedente i 25 mq, pari a circa mq 94,00. Sono presenti barriere architettoniche, considerata l'assenza dell'ascensore per accedere all'unità immobiliare posta al primo piano

**Fabbricato:**

Il fabbricato, in cui ricade il bene oggetto di procedura, ubicato ad angolo con via Giuseppe Verdi e via Zingaropoli, risulta composto da due livelli fuori terra e, accessibile mediante più ingressi, seppur, l'ingresso interessato dalla presente procedura per immobile in esecuzione è quello contrassegnato con il civico 229 di via Zingaropoli. Il fabbricato ha una forma pressoché rettangolare e risulta realizzato con licenza edilizia del 1964 e reso agibile nel 1971. L'accesso al primo piano avviene esclusivamente dal vano scala, considerato che il fabbricato risulta privo di ascensore. Per tale motivo si segnala la presenza di barriere architettoniche per l'accessibilità e per l'utilizzo del bene. L'androne condominiale, accessibile da piano terra mediante un portone in anticorodal e dotato di scala fino al lastrico solare. Le scale risultano rivestite in marmo e ringhiera di protezione in ferro. Il vano scala risulta areato ed illuminato mediante finestre e specchiature in vetrocemento. Il fabbricato è edificato in aderenza ad altri fabbricati del tutto simili, con destinazione residenziale e talvolta autorimesse o locali commerciali, ai piani terra. La facciata principale risulta intonacata al piano primo e sul torrino del lastrico solare, mentre il piano terra, si

presenta con un rivestimento in parte in pietra travertino (zoccolatura) e in parte in gres. Dal sopralluogo è stato possibile accertare che l'immobile del primo piano, oggetto di procedura, risulta avere degli evidenti distacchi di intonaco sul soffitto, provocati da infiltrazioni di acque meteoriche, provenienti da infiltrazioni del lastrico solare condominiale.

#### **Rifiniture, materiali e impianti:**

L'immobile, attualmente non abitabile e privo di utilizzo, risulta incompleto nella dotazione delle finiture e degli impianti. I materiali riscontrati risultano di medio basso livello ed attualmente in cattivo stato manutentivo, considerato che l'immobile appare in stato di abbandono. Le pareti interne ed i soffitti dell'immobile sono tutti trattati con intonaco civile e tinteggiate di colore bianco a meno del servizio igienico e dell'ambiente cucina/pranzo, entrambi rivestiti con piastrelle. Nella cucina, ad angolo è presente un camino, rivestito con mattoni in cotto ed elementi in marmo. Gli ambienti interni risultano tutti pavimentati con mattoni di cemento e scaglie di marmo, a meno del servizio igienico pavimentato con piastrelle di colore rosa, in coordinato con il colore del rivestimento. Si segnala la presenza di un gradino per accesso al servizio igienico. Il bagno risulta dotato di vasca da bagno, vaso igienico, bidet e lavabo, in ceramica smaltata di colore rosa. La pertinenza esterna risulta pavimentata con mattonelle in ceramica colore chiaro. L'appartamento è provvisto di infissi in legno e tapparelle in pvc negli ambienti cucina/pranzo, soggiorno e locale di sgombero, mentre le finestre della camera e del servizio igienico risultano in pvc di colore bianco. I marmi utilizzati come battiscopa risultano in parte distaccati o mancanti e non si rilevano porte interne, ma solo vani con controtelai fissi in legno. La porta d'ingresso, di vecchia manifattura, al pari degli infissi in legno, risulta precaria e in cattive condizioni di manutenzione. L'unità immobiliare è dotata di sola schematura di impianto elettrico sottotraccia, ma non si riscontra il passaggio dei cavi elettrici, prese, interruttori. Non si riscontra un impianto di riscaldamento. Si rileva nel bagno e nella cucina un impianto idrico di adduzione e relativi scarichi. L'immobile risulta provvisto di allaccio alla rete di acqua e alla rete di fognatura pubblica, seppur le utenze risultano non attive per quanto è stato possibile constatare, l'immobile risulta in stato di abbandono.

#### **Stato manutentivo e stato del possesso:**

L'appartamento, si presenta complessivamente in cattivo stato manutentivo, anche in relazione allo stato di abbandono in cui riversa. I materiali, di basso livello, risultano datati e in cattivo stato di manutenzione. Si riscontrano problemi di umidità in corrispondenza del solaio del soggiorno, a causa di infiltrazioni di acqua dal lastrico solare superiore, condominiale. Non si riscontra impianto elettrico, ma esclusivamente la schermatura sottotraccia. L'immobile necessita di una ristrutturazione completa e un adeguamento degli ambienti che non rispettano la normativa sanitaria vigente ed in particolare, la camera da letto e il servizio igienico, che dovranno essere adeguati alla

normativa igienico sanitaria. Inoltre, si rappresenta che risulta necessario il rifacimento del manto di copertura del lastrico solare, che risulta condominiale.

L'immobile è attualmente non abitato e risulta che non sia mai stato abitato.

### **Pratica Edilizia**

l'immobile è stato costruito con Nulla Osta per Esecuzione Lavori – Pratica n.38 dell'11.04.1964 e successivamente ha ottenuto l'autorizzazione di abitabilità in data 14.01.1971. In seguito sull'immobile oggetto di procedura, è stata presentata una DIA prot. 16484 del 17.12.2012, per difformità rispetto al nulla osta edilizio e per modifiche delle pareti di divisione interna, vani porta, vani finestra ed una maggiore superficie residenziale.

### **Conformità/Difformità/Sanabilità**

L'immobile in oggetto risulta difforme rispetto alla D.I.A., presentata al Comune di San Giorgio Ionico nel 2012, per le seguenti parti: 1. Diversa posizione di finestre; 2. Difformità di pareti interne e di sagoma esterna; 3. Diversa conformazione del balcone su via Zingaropoli; 4. Adeguamento Sanitario per areazione/illuminazione del servizio igienico, mediante l'inserimento di un estrattore d'aria e/o l'allargamento del vano finestrato, 5. Adeguamento Sanitario per areazione/illuminazione della camera da letto mediante un vano finestra adeguato (minimo mq 0,16 di superficie finestrata); 6. Ottenimento deroga sanitaria o adeguamento mediante lavori per l'altezza del servizio igienico, pari a mt 2,14, rispetto a mt 2,40 minimi richiesti da normativa; 7. Autorizzazione dei terzi per il mantenimento della finestra sul confine e modifica della dimensione in aumento, nel rispetto della normativa igienico sanitaria vigente. Dal sopralluogo effettuato, si è potuto quindi avere riscontro delle difformità sopra riportate, che dovranno essere denunciate all'ufficio tecnico del Comune di San Giorgio Ionico, per una sanatoria edilizia. Tenuto conto di quanto rappresentato e dovendo sanare ed adeguare l'immobile, si determina un valore di circa € 7.000 (settemila/00), comprensivo delle modifiche per la messa a norma (per quanto sarà autorizzato con nuova pratica edilizia di sanatoria), sanzione per difformità delle tramezzature interne e sagoma esterna, sanzione per ampliamento del balcone, messa a norma degli ambienti, spese tecniche, oneri ed accatastamento.

<b>PREZZO BASE</b>	<b>EURO</b>	<b>30.000,00</b>
<b>OFFERTA MINIMA AMMESSA</b>	<b>EURO</b>	<b>22.500,00</b>
<b>RILANCIO MINIMO IN AUMENTO</b>	<b>EURO</b>	<b>1.000,00</b>
<b>CAUZIONE MINIMA PARI AL 10% DELL'OFFERTA</b>		

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 "offerta@vp.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.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.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 tramite bonifico bancario sul c.c. intestato alla procedura il cui IBAN è il seguente: **IT55R0100515803000000012535**

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 bonifico, con **causale "Proc.es. n. 338/2023 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 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;
  - 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 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.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.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 18/11/2025, alle ore 16 e terminerà il 20/11/2025 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.

Trattandosi di procedura esecutiva immobiliare per credito fondiario, l'aggiudicatario avrà facoltà – sempreché ne ricorrano le condizioni – di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario – assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co. 5 Dlgs. 1/09/1993, n. 385 TU leggi in materia bancaria e creditizia). Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara

Ove non intenda profittare del mutuo, l'aggiudicatario dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario entro il termine di deposito del saldo prezzo, senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto

per capitale, accessori e spese, come indicato nell'atto di precetto o nell'atto di intervento versando il restante 15% (detratta la cauzione) per il pagamento delle spese di procedura al professionista delegato, mediante bonifico bancario a favore del conto corrente intestato alla procedura.

Il pagamento diretto in favore dell'Istituto di Credito Fondiario presuppone la previa indicazione da parte del medesimo – da effettuarsi entro 15 giorni dalla richiesta formulata in proposito dal delegato alla vendita – dell'esatto ammontare del proprio credito, da compiere mediante trasmissione di idoneo atto scritto al delegato alla vendita altresì contenente l'indicazione delle specifiche coordinate di versamento del dovuto.

In ipotesi di mancata ottemperanza a quanto sopra previsto – non potendo operare il disposto del già menzionato art. 41 del Dlgs. 1/10/1993 n. 385 – l'aggiudicatario provvederà a versare la somma sul conto corrente intestato alla procedura,

Allo scopo di evitare che al creditore fondiario vengano assegnate somme diverse da quelle poi oggetto della assegnazione definitiva effettuata dal GE in sede di riparto (assegnazione che presuppone sempre un controllo sul credito in relazione al titolo dedotto ed alle norme sulla prelazione ex art. 2855 c.c. e 2770 c.c.), l'assegnazione del saldo prezzo al creditore fondiario avverrà previo deposito da parte dello stesso, entro quindici giorni dalla richiesta del delegato alla vendita, di nota di precisazione del credito nella quale saranno indicate le somme richieste a titolo di capitale, di interessi corrispettivi e moratori (con la specificazione delle annualità rispetto al triennio ex art. 2855), con allegazione della nota di iscrizione ipotecaria al fine di verificare la iscrizione degli interessi e in quale misura;

Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni ovvero rifiuto della Banca ovvero contestazioni da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del saldo prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

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.338/2023 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.161bis 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. Fabrizio Occhinegro, con studio in Taranto, via Felice Cavallotti n.4, tel.3293964032, email avvfabrizioocchinegro@pec.it o richiedere maggiori informazioni sulla vendita al Professionista Delegato nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle 18,00 alle 20,00.

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.

### **Publicità 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](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet casa.it, idealista.it e bakeca.it;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della perizia di stima sul sito internet all'indirizzo [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

Taranto, 10 luglio 2025

**Il Professionista Delegato**  
**Avv. Fabrizio Occhinegro**