

TRIBUNALE DI TARANTO
AVVISO DI VENDITA
Esecuzione immobiliare n. 383/2023 R.G.E.
Giudice dell'Esecuzione: Dott. A. Paiano
Professionista Delegato alla vendita: Avv. Anna Romeo

Il sottoscritto, Avv. Anna Romeo (C.F: RMONNA72S43F158F), con studio legale in Martina Franca (TA), alla via M. D'Enghien, n.3, pec: romeo.anna@oravta.legalmail.it, nella qualità di Professionista Delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., giusta ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Taranto del 19/02/2025;

rilevato che nel corso del precedente esperimento di vendita del 18.06.2025, sebbene il regolare svolgimento delle formalità di pubblicità, non sono state presentate offerte e che, pertanto, occorre procedere alla fissazione di una nuova vendita del compendio immobiliare pignorato al prezzo base ribassato rispetto a quello precedente, come da delega;

AVVISA

che il giorno **28 ottobre 2025 alle ore 16:00**, col prosieguo, presso il proprio studio in Martina Franca (TA), alla via M. D'Enghien n.3, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, per quanto applicabile.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

LOTTO UNICO: piena proprietà di un'abitazione unifamiliare in villino, ubicata nel Comune di Statte (TA) al Viale Abramo Lincoln, civico, 18, con ingresso da Viale Lincoln n.18, attraverso un cancello carrabile e uno pedonale, con giardino pertinenziale circostante di circa mq 1.411 in parte pavimentato con mattoni in pietra. Il compendio immobiliare è censito presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto- Catasto Fabbricati- Comune di Statte (TA) – al **foglio 9, particella 341, cat. A/7, classe 2[^]**, consistenza **12 vani**, superficie catastale totale: 376 mq. Totale: escluse aree scoperte: 354 mq, rendita € **1.115,55**, Viale Abramo Lincoln n.18, Piano T-1-2-S1.

L'intero compendio immobiliare nell'insieme confina con Viale Lincoln, proprietà Marzia/Tursi, con proprietà Leone Vito, con proprietà Cibeca/Lorusso e con strada provinciale Crispiano- Statte, salvo altri o più recenti confini.

L'unità immobiliare si compone di piano seminterrato, piano terra, piano rialzato, primo e secondo piano.

Il piano seminterrato è adibito a tavernetta. Il piano terra, il piano rialzato e primo piano sono adibiti a civile abitazione (zona giorno e zona notte). Il secondo piano è adibito a locale di sgombero.

Nel piano seminterrato, adibito a tavernetta, vi sono un vano cucina, un vano salone- pranzo, un ripostiglio e un locale deposito. Attraverso una scala interna a unica rampa si sale al piano terra.



All'interno del piano terra si trovano un ingresso-salone, una cucina –pranzo, il bagno, un bucataio–w.c., un ripostiglio e disimpegno. Per mezzo di una rampa di scala con accesso dal disimpegno si sale al piano rialzato, all'interno del quale troviamo un vano studio, un ampio vano salone e un ingresso. Tramite una scala a unica rampa, ubicata all'interno dell'ingresso, si sale al primo piano.

All'interno del primo piano troviamo la zona notte, composta da tre vani letto, un disimpegno e un servizio igienico. Tramite una rampa di scala con accesso dal disimpegno si sale al secondo piano, all'interno del quale si trovano un ampio locale di sgombero con due vani ripostigli.

L'unità immobiliare si presenta completa e funzionale in ogni sua parte; è dotata di un impianto elettrico, idrico, fognante e termico in buono stato. E' allacciata alla rete idrica dell'AQP e alla rete del gas cittadino. I pavimenti sono in ceramica, le porte interne in legno, gli infissi esterni anch'essi in legno con scuri. Tutte le rampe di scala interne all'abitazione sono rivestite in marmo, fatta eccezione per la rampa di scala, che dal piano seminterrato porta al piano terra, che è ha un rivestimento in mattoni. Le facciate esterne dell'intero compendio immobiliare si presentano rivestite in pietra nella quasi loro totalità. Il giardino pertinenziale è in parte pavimentato con mattoni in pietra.

A piano terra in adiacenza alla parete Est del vano cucina – pranzo è ubicato un pergolato della superficie mq17,67 realizzato con pilastri e travi in legno. La struttura verticale (pilastri) poggia sulla pavimentazione. Il pergolato si presenta coperto con pannelli in plexiglass sistemati in adiacenza alla parete per una profondità di circa ml 100, la parete restante al momento del sopralluogo si presenta priva di qualsiasi copertura.

A piano rialzato in adiacenza alla parete Est del vano studio e salone, si trova ubicata una veranda coperta, con struttura portante verticale e orizzontale in legno. La copertura è realizzata anch'essa in legno. Sottostante il pavimento della veranda coperta con accesso dal giardino si trova ubicato un piccolo vano adibito a locale idrico. Sempre a piano rialzato, in adiacenza alla parete Ovest del vano ingresso e salone si trova ubicato un ampio terrazzo scoperto con accesso dal giardino mediante una scala a unica rampa.

All'interno del giardino, nelle vicinanze dell'ingresso carrabile, si trova ubicato un posto auto coperto con pergolato della superficie di circa mq 30,00, realizzato con una struttura portante verticale e orizzontale in legno e copertura con telo ombreggiante. La struttura portante verticale è fissata sulla pavimentazione con piastre e bulloni. I materiali impiegati sono di tipo economico.

La porzione di fabbricato a piano seminterrato ha una superficie coperta complessiva di circa mq 61,05 per una superficie utile di circa mq 45,92; la porzione di fabbricato a piano terra misura una superficie coperta complessiva di circa mq 91,81, per una superficie utile di circa mq76,79; la porzione di fabbricato a piano rialzato misura una superficie coperta complessiva di circa mq 94,67, per una superficie utile di circa mq 80,18; la porzione di fabbricato a piano primo misura una superficie coperta complessiva di circa mq 91,81 per una superficie utile di circa mq 77,03; la porzione di fabbricato a secondo piano misura una superficie coperta complessiva di circa mq 94,67, per una superficie utile di circa mq 81,64.

La veranda ubicata a piano rialzato in adiacenza al vano studio e salone misura una superficie coperta di circa mq 39,03 per una superficie utile di circa mq 36,98; il ripostiglio sottostante la veranda coperta misura una superficie coperta di mq 4,10 per una superficie utile di mq 3,70. Il terrazzo scoperto antistante al vano ingresso e salone misura una superficie di circa mq 38,35. Il pergolato ubicato a piano terra adiacente al vano cucina misura una superficie di



circa mq 17,67. La copertura del posto auto misura una superficie di circa mq 30,00. Il giardino pertinenziale misura una superficie di circa mq 1.411,17.

L'intero compendio immobiliare misura una superficie commerciale di mq 451,57.

La struttura portante verticale è stata realizzata in muratura locale, la copertura dei piani è piana, eseguita con solaio latero cementizio. E' presente una copertura a tetto spiovente realizzata con pannellatura in zinco a copertura dell'intero compendio immobiliare.

prezzo base d'asta: € 292.500,00
offerta minima ammessa: € 219.375,00
rilancio minimo in aumento: € 3.000,00
deposito cauzione non inferiore al 10% dell'offerta

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.

REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA

Conformità catastale

Come è dato leggere nella relazione di stima, la consistenza immobiliare individuata catastalmente con il **foglio 9 particella 341** rappresentata nella planimetria catastale depositata in data 03.03.2011 protocollo TA0043467 presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati – Direzione Provinciale di Taranto – **risulta non conforme** con la consistenza immobiliare rilevata in loco. Le difformità rilevate sono :

piano terra

- a) è stata variata la destinazione d'uso del vano garage posto al piano terra;
- b) il pergolato ubicato in adiacenza alla parete Est del vano cucina non è stato riportato nella planimetria depositata in atti;
- c) non è riportato nella planimetria catastale il posto auto coperto con struttura portante in legno e copertura con telo.

piano rialzato

- d) Il terrazzo scoperto ubicato ad ovest adiacente la parete del vano studio e salone è stato trasformato in veranda coperta, con struttura verticale, orizzontale e copertura in legno;

primo piano

- e) Non è riportato il vano ripostiglio ricavato all'interno del vano letto ubicato a Nord Est del compendio immobiliare;

secondo piano

- f) All'interno del locale di sgombero non sono state riportate le superfici interne delimitate da tenda a soffietto.

Le difformità catastali riscontrate possono essere sanate con la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali – ufficio del Territorio di Taranto di una pratica catastale "Pregeo e Docfa".

Del costo complessivo (spesa e onorario) si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di stima.



Conformità urbanistica fabbricato

Come è dato leggere nella relazione di stima, non risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità.

Confrontando la consistenza immobiliare rilevata in loco con gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria N.38/96 – Pratica 178 del 28.11.1996 e quelli allegati all’Autorizzazione Edilizia n.57/2001 e DIA prot.llo 15046/2005 le difformità rilevate sono :

Piano seminterrato

1. E’ stata variata la destinazione d’uso di una parte del piano seminterrato da cantinato e ripostiglio a tavernetta con la realizzazione interna di gradini.

Piano Terra

2. E’ stato realizzato un pergolato con struttura in legno e copertura in telo per posto auto coperto della superficie di circa mq 30,00;
3. E’ stata realizzata all’interno del vano garage una tramezzatura ricavando due vani : uno destinato a ripostiglio e l’altro a bucatoio-w.c. e con una modifica di prospetto;
4. E’ stato realizzato un vano ripostiglio sottostante la veranda coperta posta a Est del fabbricato.

Piano rialzato

5. Il terrazzo scoperto posto a Ovest del fabbricato è riportato nel grafico allegato all’Autorizzazione n.15/2001 come coperto e con una superficie inferiore a quella rilevata in loco.

Primo Piano

6. E’ stata realizzata una tramezzatura interna nel vano letto ubicato a Nord- Est del fabbricato ricavando un vano ripostiglio.

L’altezza interna del piano seminterrato non consente di utilizzare i vani destinati a tavernetta (cucina e pranzo), gli stessi devono essere ridestinati all’uso indicato negli elaborati tecnici allegati ai titoli edilizi citati (ripostiglio e cantina). Nei titoli edilizi rilasciati è stata erroneamente indicata l’ubicazione catastale del compendio immobiliare. Dalla C.E. in sanatoria n.38/96 a seguire è stata riportata come ubicazione catastale dell’unità immobiliare come ricadente sul foglio di mappa 97 anziché riportare foglio di mappa 9.

Le difformità riscontrate possono essere sanate con la presentazione di una SCIA in sanatoria da inoltrare al Comune di Statte con il pagamento di una sanzione amministrativa.

Del costo complessivo (versamenti: diritti di segreteria e sanzione amministrativa, onorario, ecc.) si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di stima.

Consistenze immobiliari come meglio descritte e valutate nell’elaborato tecnico dell’Esperto stimatore, che deve intendersi parte integrante del presente avviso e al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

L’aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell’art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell’aggiudicatario, ove le normative vigenti lo consentano; in difetto l’immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell’aggiudicatario.



SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali.

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile è occupato dall'esecutato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La partecipazione alla vendita implica conoscenza integrale e accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata e integrata dal DPR 380/2001, fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica**, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale **www.astetelematiche.it**, personalmente ovvero a mezzo di avvocato munito di procura notarile, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo.

L'offerente si autenticcherà con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) e utilizzerà l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

Le offerte di acquisto, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.



L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- a) dati anagrafici e fiscali (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, e-mail - o pec, se si possiede - indicazione della residenza o sede ed elezione di domicilio nel Comune di Taranto, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria della Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Taranto) del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; l'istanza, contenente l'offerta, deve essere come di seguito differentemente modulata:

a1) persona fisica:

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

a1.2) coniugata in separazione dei beni;

a1.3) coniugata in regime di comunione legale dei beni: indicare le generalità complete del coniuge dell'offerente; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione (recepita con atto notarile) prevista dall'art. 179 del codice civile, caricandola sul portale;

a2) minore o soggetto sotto tutela/curatela/amministrazione di sostegno: l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la responsabilità o rappresentanza legale, previa autorizzazione del Giudice tutelare, da caricare sul portale;

a3) persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica: l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, codice fiscale, partita iva (se diversa) e dati anagrafici completi del legale rappresentante; in sede di vendita deve essere prodotto certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente, attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società e i poteri del rappresentante, nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie;

a4) persona da nominare: l'avvocato che partecipa per persona da nominare, in caso di aggiudicazione deve, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., **entro tre giorni** dall'aggiudicazione stessa, depositare – presso il professionista delegato, anche via pec – dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, con apposizione del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00), corredata da **procura notarile** avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta; gli originali della dichiarazione di comando e della procura dovranno essere poi consegnati al professionista delegato in originale non oltre il momento del saldo prezzo;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è proposta;

e) il referente della procedura;

f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;



- g) **il prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di inammissibilità;
- h) **il termine** per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- i) **l'importo** versato a titolo di cauzione;
- j) **la data e numero di CRO** (ovvero di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) **il codice IBAN** del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) **l'indirizzo della casella di posta elettronica o pec** indicata al momento dell'offerta ed eventuale recapito di telefonia mobile, per ricevere le comunicazioni previste;

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015, a pena di inammissibilità.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta deve intendersi operativa qualora eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M. n. 32/2015).

All'offerta dovranno essere allegati:

1. **documento di identità**, in copia, in corso di validità dell'offerente persona fisica o legale rappresentante di società o ente;
2. **codice fiscale**, in copia, dell'offerente persona fisica o legale rappresentante;
3. **documentazione** attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
4. **richiesta di agevolazioni fiscali** (per esempio: c.d. "prima casa", "prezzo valore", ecc.), salva la facoltà di deposito successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art. 2*, comma settimo del D.M. 227/2015;
5. **documento d'identità e codice fiscale**, in copia, **del coniuge**, se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
6. **provvedimento di autorizzazione/nomina del Giudice tutelare**, documento d'identità e codice fiscale, in copia, del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, se l'offerente è minorenne ovvero interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno;
7. **certificato**, in corso di validità, rilasciato dal Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente, attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società e i poteri del rappresentante, nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie, se il soggetto offerente è una società o persona giuridica;



8. **procura**, anche per immagine, in copia, rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, se l'offerta è proposta da più persone;
9. **l'espressa dichiarazione sottoscritta dall'offerente**: a) di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione; b) di esonerare il Professionista delegato alla vendita e tutti gli organi della procedura da qualsiasi dichiarazione in merito alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza; c) di esonerare il Professionista delegato alla vendita e tutti gli organi della procedura dalla consegna dell'attestato di prestazione energetica; d) che, in caso di aggiudicazione, l'offerente medesimo si farà carico di tutti gli adempimenti in merito alla sicurezza degli impianti e alla prestazione energetica dell'immobile.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di ricorrere a un finanziamento con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita, in caso di aggiudicazione definitiva, come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e di seguito meglio precisato).

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma non inferiore a quella indicata per ciascun lotto nell'epigrafe del presente avviso in relazione e in percentuale al prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a **"PR.N.383/2023 RGE TRIB. TARANTO---**" avente il seguente **IBAN: IT 78 X 070 1215 8010 0000 0024850**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con **causale "RGE 383/2023 lotto unico versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro il giorno precedente** la vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per la vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente della procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi 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, e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione (**al netto degli eventuali oneri bancari**).

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

DELIBAZIONE DELLE OFFERTE

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'orario della vendita telematica sopra indicati.



La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta; si precisa che, **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara e ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

GARA

La gara avrà inizio il 28.10.2025 alle ore 16:00 e terminerà alle ore 16:00 del 30.10.2025.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, **ma solo per un massimo di 8 (otto) prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore.**

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

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

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di **120 giorni dall'aggiudicazione (non soggetto a sospensione feriale)**, l'aggiudicatario, **a pena di decadenza**, dovrà versare, mediante separati bonifici bancari sul conto corrente intestato alla procedura (**IBAN: IT 78 X 070 1215 8010 0000 0024850**):

a) il residuo prezzo di aggiudicazione detratto l'importo versato a titolo di cauzione specificando nella causale del bonifico "Tribunale Taranto RGE 383/2023 lotto unico saldo prezzo";

b) un importo pari al 15% (ovvero pari al 20% nel caso di trasferimento di terreni) del prezzo di aggiudicazione, specificando nella causale del bonifico "Tribunale Taranto RGE 383/2023 lotto unico spese", per il pagamento degli oneri fiscali, di quelli previsti dall'art. 2, c.7, D.M.



15.10.2015 n.227, ivi inclusi i costi riferibili all'attività degli ausiliari del Delegato per la trascrizione e voltura del decreto come liquidati dal GE (fatti salvi la restituzione dell'eventuale eccedenza, ovvero, il conguaglio nella misura che sarà indicata dal Delegato, a mezzo pec o tramite raccomandata A.R., in caso di insufficienza dell'importo versato, e che dovrà essere accreditato, con le già indicate modalità, entro 15 giorni dalla richiesta, a pena di decadenza dall'aggiudicazione).

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

Si segnala che il termine per il saldo prezzo contempla la data di effettivo accredito sul conto corrente di destinazione, non quella di richiesta bonifico alla propria Banca.

Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà fornire al delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.lgs. 231/2007, trasmettendo apposito modulo reperibile sul sito del Tribunale di Taranto, nonché dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario con decreto e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione incamerata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

..*

Come previsto dall'art. 585, comma 3, c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, a contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Taranto RGE 383/2023**"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La cessione non sarà soggetta a IVA.

CONSEGNA DELL'IMMOBILE

Il custode giudiziario provvederà, previa liberazione dell'immobile nelle forme e nei termini di cui all'art. 560 c.p.c., ad immettere l'aggiudicatario nel possesso dell'immobile e/o degli immobili aggiudicati (salvo espressa dispensa di questo ultimo).

RICHIESTA INFORMAZIONI

Gli interessati all'acquisto possono visionare (senza effettuare misurazioni e rilievi fotografici) il compendio pignorato non più tardi di sette giorni antecedenti la vendita, contattando con congruo anticipo **il custode, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto**, con sede in Taranto alla Via Argentina n.58, email: ivgta.visiteimmobili@gmail.com, tel.099/946442.



PUBBLICITÀ

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- **A cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**

A) pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

B) pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita telematica e della relazione di stima (correlata da fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

C) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it - Idealista.it- Bakeca.it. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati, inserendovi altresì:

a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione del *link* ovvero dei siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le informazioni per partecipare alla vendita.

- **A cura di Astalegale.net S.p.A.**

D) pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita telematica e della relazione di stima (correlata da fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astalegale.net.

Taranto, 1 luglio 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Anna Romeo

