

## TRIBUNALE DI TARANTO

### AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 43/2022 (riunita la 284/2024 RGE)

Giudice dell'Esecuzione: Dott. ANDREA PAIANO

Professionista Delegato alla vendita: Avv. MARIA TERESA DE LUCA

Il sottoscritto, Avv. Maria Teresa De Luca, con studio legale in Taranto al Corso Umberto n. 139, pec: avvmtdeluca@legalmail.it, nella qualità di Professionista Delegato alla vendita senza incanto nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, promossa da SIRIO NPL S.R.L.. giusta ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Taranto in data **20 APRILE 2026**

### AVVISA

che il giorno **16 SETTEMBRE 2026 alle ore 17:00**, presso il proprio studio in Taranto al Corso Umberto n. 139, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma - [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), dei seguenti beni 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 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 UNO

Intera piena proprietà dell'abitazione sita in Manduria (TA) alla Via Monsignor Eugenio Raffaele Faggiano n. 5 (gia Strada Comunale Vecchia Manduria-San Cosimo sn), Piano Terra, distinta al N.C.E.U. del Comune di Manduria al **Foglio 49, Part. 1571, Sub. 1** e dell'autorimessa sita in Manduria (TA) alla Via Monsignor Eugenio Raffaele Faggiano n. 5 (gia Strada Comunale Vecchia ManduriaSan Cosimo sn), Piano \$1, distinta al N.C.E.U. del Comune di Manduria al **Foglio 49, Part. 1571, Sub. 2**. L'abitazione che è sita al piano terra, e dispone di un accesso pedonale e di uno carrabile, dalla Via Monsignor Eugenio Raffaele Faggiano n. 5 (gia Strada Comunale Vecchia Manduria-San Cosimo sn), è stata costruita con struttura portante in c.c.a. e con muratura a cassa vuota, all'esterno semplicemente intonacata ed attintata, le cui superficie prospettiche sono in sufficienti/buone condizioni di manutenzione, mentre al suo interno le condizioni manutentive sono ottime, pertanto sia assume come valutazione complessiva media quella di buona. La villa che è circondata da due lati dal suo giardino, da un lato dalla rampa che conduce al garage interrato, ha un quarto lato che confina con altra proprietà immobiliare. La sua distribuzione interna è la seguente: troviamo all'ingresso un ampio salone e un disimpegno che conduce alla cucina abitabile con ripostiglio e servizio igienico alle tre camere da letto (una delle quali prende luce da una chiostrina interna fruibile al piano), da un locale - catastalmente definito "bagno" — ma che di fatto è rifinito e viene utilizzato come ripostiglio, mancano infatti i rivestimenti, i sanitari ecc. Attraverso una scala a chiocciola, di accede sia al piano interrato che al terrazzo di copertura. Al piano interrato troviamo oltre che un ampio garage, anche un locale catastalmente definito ripostiglio che in realtà risulta essere una tavernetta, come pure una centrale termica ed infine un locale abusivamente costruito predisposto a divenire un servizio igienico. Questo locale completamente interrato, è stato piastrellato ed è dotato di tutte le necessarie connessioni impiantistiche, ma è privo dei sanitari. Sempre attraverso la menzionata scala a chiocciola, che attraversa tutto il piccolo fabbricato, si sale al terrazzo di copertura, pavimentato con chianche, ma che per l'insufficiente altezza dei suoi parapetti, può essere utilizzato solo in parte come pertinenza fruibile dell'abitazione. L'abitazione confina a

## TRIBUNALE DI TARANTO

### AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 43/2022 (riunita la 284/2024 RGE)

Giudice dell'Esecuzione: Dott. ANDREA PAIANO

Professionista Delegato alla vendita: Avv. MARIA TERESA DE LUCA

Sud con Strada Vecchi per San Cosimo, a Nord e ad Ovest con altra proprietà immobiliare e ad Est con Via Specchia D'Oria. Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Manduria, si è rintracciato il seguente titolo autorizzativo: Concessione Edilizia n. 107 del 24/05/1993. Rispetto a quanto riportato nel progetto assentito, all'interno dei piani terra e seminterrato, si sono rilevate modestissime differenze nelle dimensioni parziali dei vani, restando però sostanzialmente congruente, la distribuzione e la dimensione complessiva dei cespiti, così come riportata dal progetto approvato. Al piano interrato inoltre, si è rilevata l'abusiva costruzione (volume completamente scavato nel terreno) di un piccolo spazio (di circa 1,80 mq), predisposto a divenire un servizio igienico, servizio che al momento del sopralluogo è stato trovato intonacato, piastrellato, fornito delle necessarie connessioni impiantistiche, ma privo dei sanitari. Le modeste difformità rilevate sono tutte sanabili. L'immobile è occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare. Dal valore di stima è stato detratto il costo relativo alla presentazione della istanza in sanatoria (comprensiva di onorario professionale, sanzioni e nuovo accatastamento).

Valore di stima € 253.700,00=

**prezzo base d'asta:** € 253.700,00=  
**offerta minima ammessa:** € 190.275,00=  
**rilancio minimo in aumento:** € 3.000,00=  
**deposito per cauzione non inferiore al 10% dell'offerta**

#### LOTTO DUE

Intera piena proprietà dell'abitazione sita in Manduria (TA) al Vico Messapico n. 14, Piano Terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Manduria al **Foglio 147, Part. 1444, Sub. 1**. L'abitazione con accesso dal piano terra del Vico Messapico n. 14 (vicolo cieco), è di fatto un fabbricato di un solo piano fuori terra, collocato nella zona semicentrale storica del paese, esso è realizzato con struttura portante in muratura, che al suo interno mostra una pregevole qualità costruttiva con volte a stella. La distribuzione dell'unità abitativa risulta essere così composta: si accede direttamente in un ampio vano e da questo sia ad una camera priva di finestre, che ad una cameretta che immette in una piccola area cortilizia e da cui si accede ad uno spazio coperto e da questo a quello che era un minuscolo servizio igienico. Le condizioni manutentive complessive interno/esterno, possono definirsi sufficienti, anche se si segnala (nella camera d'ingresso), una infiltrazione proveniente dal soprastante lastrico di copertura. L'abitazione di tipo popolare (A/4), al momento del sopralluogo era disconnessa da tutte le utenze, ed è risultata essere adibita a deposito. L'abitazione confina a Sud con Vico Messapico, ad Ovest a Nord e a Est con altre proprietà immobiliari. Le ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manduria, non hanno consentito di individuare alcuna documentazione afferente il cespite, pertanto vista la sua vetustà ed accertata la sua esistenza nell'aerofotogrammetria del '43, è possibile considerare la planimetria catastale come validante la rispondenza urbanistica. L'immobile è nel possesso dell'esecutato.

Valore di stima € 27.000,00=

**prezzo base d'asta:** € 27.000,00=  
**offerta minima ammessa:** € 20.250,00 =  
**rilancio minimo in aumento:** € 1.000,00=  
**deposito per cauzione non inferiore al 10% dell'offerta**

## TRIBUNALE DI TARANTO

### AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 43/2022 (riunita la 284/2024 RGE)

Giudice dell'Esecuzione: Dott. ANDREA PAIANO

Professionista Delegato alla vendita: Avv. MARIA TERESA DE LUCA

#### LOTTO TRE

Intera piena proprietà dell'autorimessa sita in Manduria (TA) alla Via Federico Schiavoni n. 12, Piano Terra, distinta al N.C.E.U. del Comune di Manduria al **Foglio 147, Part. 1444, Sub. 4**. L'autorimessa con accesso dal piano terra della Via Federico Schiavoni n. 12, fa parte di un fabbricato di buona fattura, avente due piani fuori terra, che è collocato nella zona semicentrale storica del paese. Esso è realizzato con struttura portante in muratura, le cui volte a stella sono di pregevole qualità costruttiva. Attraverso un portone in legno a due ante, si accede ad un ampio locale che a sua volta immette ad un secondo locale (direttamente ventilato ed illuminato da una finestra alta), avente circa le stesse dimensioni. Da questo secondo locale si accede ad un piccolo vano sottoscala e accanto a questo, scendendo due scalini, si entra in un locale che ad oggi risulta essere cieco in quanto un'apertura posta in alto (già adibita a finestra) è stata chiusa. Le condizioni manutentive complessive esterno/interno (per l'attività che è chiamato a svolgere), possono definirsi sufficienti. L'autorimessa al momento del sopralluogo è risultata essere disconnessa da tutte le utenze, e risultata essere adibita a deposito/autorimessa. L'immobile è nel possesso dell'esecutato. Le ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manduria, non hanno consentito di individuare alcuna documentazione afferente il cespite, pertanto vista la sua vetustà ed accertata la sua esistenza nell'aerofotogrammetria del '43, è possibile considerare lo stato dei luoghi e per questo la connessa planimetria catastale, come validante la rispondenza urbanistica.

Valore di stima €. 41.360,00=

**prezzo base d'asta:** € 41.360,00=

**offerta minima ammessa:** € 31.020,00=

**rilancio minimo in aumento:** € 1.000,00=

**deposito per cauzione non inferiore al 10% dell'offerta**

#### LOTTO QUATTRO

Intera piena proprietà del terreno edificabile sito in Manduria (TA) alla Via per Maruggio, ora distinto al Catasto Terreni del Comune di Manduria al **Foglio 73, Part. 1692** (40.393396 17.634026), [precedentemente identificato in catasto fabbricati al fg. 73 pc. 1404 sub.1 (ex pc. 1384 sub. 1)]. Il terreno di circa quattrocento metri quadrati, con doppio accesso dalla Via per Maruggio e dalla Via Sorani, si presenta come pianeggiante sgombro da macerie o rifiuti, e risulta essere collocato tra le superfici prospettiche interne cieche di due fabbricati. Il terreno confina a Nord con Particella 1635 a Sud con Particelle 616 e 630, ad Est con Via Sorani e ad Ovest con Via per Maruggio. Dall'atto di provenienza si rileva che il cespite era così individuato: "...fabbricato sito in Manduria, alla Via per Maruggio, composto di un unico locale ed accessorio, con ortale di pertinenza..." e risultava essere catastalmente individuato alla categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito) di 35 mq. Di tale fabbricato non vi è più traccia in quanto da tempo crollato o demolito. Neppure dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Urbanistico del paese è emerso alcun progetto o planimetria afferente il citato deposito. Tale circostanza non incide però sul valore del cespite, in quanto gli strumenti urbanistici vigenti, consentono di andare gran lunga oltre la volumetria connessa all'originario deposito. L'assenza del fabbricato ha reso necessario provvedere attraverso PREGEO, all'eliminazione

## TRIBUNALE DI TARANTO

### AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 43/2022 (riunita la 284/2024 RGE)

Giudice dell'Esecuzione: Dott. ANDREA PAIANO

Professionista Delegato alla vendita: Avv. MARIA TERESA DE LUCA

dell'originario fabbricato in quanto non più esistente, dopo questo adempimento è stato presentato un DOCFA per la corretta collocazione nel Catasto Terreni. Il terreno è nel possesso del debitore.

Valore di stima € 141.480,00=

**prezzo base d'asta: € 141.480,00=**

**offerta minima ammessa: € 106.110,00=**

**rilancio minimo in aumento: € 2.000,00=**

**deposito per cauzione non inferiore al 10% dell'offerta**

#### LOTTO CINQUE

Intera piena proprietà del locale commerciale, sito al piano terra di un fabbricato costruito negli anni '80, con accesso dalla Via Tazzoli nn. 19/21, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Manduria al **fg 49 pc 539 sub 2** cat. C/1 classe 5 mq 101 mq. Rendita €1.160,63. Sulla Via Lo Piccolo è collocato l'ingresso alla zona laboratorio, che attualmente risulta essere chiuso dall'interno del locale e pertanto non utilizzabile. L'immobile è così distribuito: sulla via Tazzoli sono presenti sia le due vetrine che immettono nella zona vendita che le due vetrine che consentono l'accesso alla zona laboratorio dove risulta essere collocato anche il servizio igienico con antibagno. Sono presenti e funzionanti: l'impianto elettrico sottotraccia nella zona commerciale ed a vista in quella laboratoriale, l'impianto idrico-fognario e l'impianto di climatizzazione nella zona commerciale. L'immobile confina a sud con Via Lo Piccolo, ovest con Via Tazzoli (ora Piazza Giovanni XXIII), a nord e ad est con altre unità catastali. Le ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manduria, hanno consentito di rintracciare le seguenti Concessioni Edilizie con relativi grafici: • n. 302 (prot. 998) del 21/7/1982; • n. 760 (prot. 21381) del 21/2/1985; • n. 47 (prot. 20726) del 2-4 febbraio 1994; • n. 193 (pratica 30684/04) del 17/10/2005; • Certificazione di agibilità del 21-23 febbraio 1994. Sono state rilevate due modeste difformità: 1. la prima riguarda la chiusura (solo dall'interno del locale) della vetrina sulla Via Lo Piccolo; tale intervento facilmente rimovibile non ha modificato la superficie prospettica del fabbricato; 2. l'accesso al servizio igienico che ora non avviene più dal laboratorio, ma attraverso l'antibagno che è collocato nel disimpegno baricentrico tra la zona vendita ed la zona laboratorio. Sono altresì presenti alcune modeste variazioni nella distribuzione interna del locale che non hanno valenza urbanistica perché realizzate arredi ed elementi lignei rimovibili. L'immobile è occupato dal debitore. Dal valore di stima è stato detratto il costo relativo al ripristino dello stato dei luoghi per quanto attiene l'occlusione dell'uscita su Via Lo Piccolo, dell'accesso al servizio igienico, compreso il trasporto a rifiuto dei materiali a discarica autorizzata.

Valore di stima € 110.000,00=

**prezzo base d'asta: € 110.000,00=**

**offerta minima ammessa: € 82.500,00=**

**rilancio minimo in aumento: € 2.000,00=**

**deposito per 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.**

## TRIBUNALE DI TARANTO

### AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 43/2022 (riunita la 284/2024 RGE)

Giudice dell'Esecuzione: Dott. ANDREA PAIANO

Professionista Delegato alla vendita: Avv. MARIA TERESA DE LUCA

\*\*\*

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.

\*\*\*

### 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.garavirtuale.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.

## TRIBUNALE DI TARANTO

### AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 43/2022 (riunita la 284/2024 RGE)

Giudice dell'Esecuzione: Dott. ANDREA PAIANO

Professionista Delegato alla vendita: Avv. MARIA TERESA DE LUCA

L'offerente si autenticherà 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](mailto: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

## TRIBUNALE DI TARANTO

### AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 43/2022 (riunita la 284/2024 RGE)

Giudice dell'Esecuzione: Dott. ANDREA PAIANO

Professionista Delegato alla vendita: Avv. MARIA TERESA DE LUCA

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) **ufficio giudiziario** presso il quale pende la procedura;
- c) **anno e numero di ruolo generale** della procedura;
- d) **numero o altro dato identificativo del lotto** per il quale l'offerta è proposta;
- e) **referente** della procedura;
- f) **data e ora** fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) **prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di inammissibilità;
- h) **termine** per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- i) **importo** versato a titolo di cauzione;
- j) **data e numero di CRO** (ovvero di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) **codice IBAN** del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;

## TRIBUNALE DI TARANTO

### AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 43/2022 (riunita la 284/2024 RGE)

Giudice dell'Esecuzione: Dott. ANDREA PAIANO

Professionista Delegato alla vendita: Avv. MARIA TERESA DE LUCA

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;

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 "Tribunale Taranto RGE ---" avente il seguente **IBAN IT 82 E 01005 15803 000000012859**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con **causale "RGE 43/2022 lotto n. ... 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 dell'art. 37 del DPR 445/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

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 sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, **al netto di spese bancarie**.

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 SULLE OFFERTE

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

## TRIBUNALE DI TARANTO

### AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 43/2022 (riunita la 284/2024 RGE)

Giudice dell'Esecuzione: Dott. ANDREA PAIANO

Professionista Delegato alla vendita: Avv. MARIA TERESA DE LUCA

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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.**

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 la durata di 2 (due) giorni, dal 16 settembre 2026 al 18 settembre 2026, e terminerà alle ore 16:00 del 18 settembre 2026.**

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, di **120 giorni dall'aggiudicazione (non soggetto a sospensione feriale)**, l'aggiudicatario dovrà versare, mediante separati bonifici bancari sul conto corrente intestato alla procedura (IBAN **IBAN IT 82 E 01005 15803 000000012859**):

a) il residuo prezzo di aggiudicazione detratto l'importo versato a titolo di cauzione specificando nella causale del bonifico **“Tribunale Taranto RGE 43/2022 lotto n. ... saldo prezzo”**;

b) un importo pari al 15% (20% nel caso di terreni), specificando nella causale del bonifico **“Tribunale Taranto RGE 43/2022 lotto n. ... spese”**, quale somma forfetaria per le spese relative alle imposte di registro, ipotecarie e catastali, inclusive della quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista); ove detta somma forfetaria dovesse risultare

## TRIBUNALE DI TARANTO

### AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 43/2022 (riunita la 284/2024 RGE)

Giudice dell'Esecuzione: Dott. ANDREA PAIANO

Professionista Delegato alla vendita: Avv. MARIA TERESA DE LUCA

insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato (da inviarsi a mezzo pec o tramite racc. a.r.);

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.**

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 RGEI 43/2022**"; 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 avv. Maria Teresa De Luca, con studio in Taranto al Corso Umberto n. 139, email [avvmtdeluca@gmail.com](mailto:avvmtdeluca@gmail.com), tel. 099.4535699.

### 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.

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito [internetwww.astegiudiziarie.it](http://internetwww.astegiudiziarie.it)

**TRIBUNALE DI TARANTO**

**AVVISO DI VENDITA**

**Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 43/2022 (riunita la 284/2024 RGE)**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. ANDREA PAIANO**

**Professionista Delegato alla vendita: Avv. MARIA TERESA DE LUCA**

- 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 di 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.**

- pubblicazione dell’avviso di vendita telematica, dell’ordinanza e della relazione di stima sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);  
Taranto, 28.04.2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Maria teresa De Luca