

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

Il sottoscritto Avv. Serena Gaetani (CF.GTNSRN72M52L049V), professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Taranto Dott. A. PAIANO ex art. 591 bis c.p.c., giusta provvedimento del 11.03.24 nel procedimento esecutivo n. RGE **49/23**

a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **11.11.25** alle ore **17** presso il proprio studio in VIA Pupino n. 7, si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32; La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e 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, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina 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 e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione

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

LOTTO UNICO

Proprietà superficiaria di appartamento posto al primo piano destinato a civile abitazione sito in Massafra in Via Santa Caterina n.27 palazzina 1P. L'ingresso al fabbricato è favorito a mezzo di un portone privato in legno, dal quale si ha accesso all'androne condominiale il quale comprende vano scala, vano ascensore ed accesso ai locali cantina. Salendo, al primo piano sul lato destro interno 2, vi è la porta di accesso, la quale conduce ad un grande vano che compone la zona giorno dotata di ampio ingresso, soggiorno e sala pranzo con annessa zona cottura. Dall'ingresso si accede ad un corridoio di fruizione che conduce alla zona notte, composta da 3 camere da letto, 2 singole ed una matrimoniale, 2 bagni ed un ripostiglio. Le due camerette presentano finestre con affaccio su cortile interno; i due bagni, uno padronale e uno di servizio, presentano finestre con affaccio su balcone adibito a veranda, mentre la camera matrimoniale affaccia su area parcheggio. Il corridoio si presenta con una forma ad "L" possedendo una rientranza nella quale è ricavato un piccolo ripostiglio. L'unità abitativa presenta una superficie totale di 92,43 mq distribuita su 6,5 vani. La proprietà possiede un locale di pertinenza quale il vano cantina, posto al piano terra, con una superficie di 6 mq, la quale presenta una pianta rettangolare di dimensioni 4 m X 1.5 m con un'altezza di 3 m. Al locale, contraddistinto con il numero interno 2, si accede a mezzo di una porta battente in metallo con pannello in lamiera grecata; la pavimentazione è in piastrelle di forma quadrata in granigliato di marmo sui toni del beige, le pareti sono intonacate con effetto sabbato. Il locale possiede un soppalco ed una finestra la quale garantisce luce ed aereazione naturale.

In Catasto Urbano al fg 49 p.la 185 sub 2cat A/3 classe 3 vani 6,5 L'appartamento è confinante sul lato Nord con area parcheggio, lato Est con vano scala, lato Ovest e lato Sud con area giardino.

Prezzo Base € 43.650

Offerta minima € 32.737

Rilancio minimo in aumento € 1000

deposito per cauzione non inferiore al 10% dell'offerta

Disponibilità del bene: i beni sono nella disponibilità della famiglia dei debitori

Condizioni dell' immobile :L'indagine condotta presso l'Ufficio Urbanistica/Edilità del Comune di Massafra ha permesso di accertare: che in data 5/12/1975 viene richiesto dall'"Istituto Autonomo Case Popolari per Italsider Taranto" presso il Comune di Massafra permesso di eseguire in zona Santa Caterina, Licenza di Costruzione per 100 Alloggi per dipendenti Italsider (Programma Case per il Mezzogiorno); che in data 6/12/1975 viene rilasciato parere Favorevole per Licenza di Costruzione protocollo n.18541 pratica n. 1/224; L'immobile è dotato di certificazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Massafra in data 25/02/1981. Analizzati gli atti e rilevata la situazione dei luoghi, le difformità possono così indicarsi: La planimetria dell'appartamento, rilevata durante il

sopralluogo, non è conforme al progetto a cui è stata rilasciata la Licenza di Costruzione a seguito del parere della Commissione Edilizia nella seduta del 6/12/1975, per le seguenti motivazioni:

variazione di una finestra presente in planimetria di progetto su lato Nord realizzata su prospetto lato Ovest,

realizzazione di una veranda su balcone lato Nord,

demolizione muro perimetrale adiacente al balcone lato Sud,

realizzazione di una veranda su balcone lato Sud e costruzione di nuovo muro perimetrale per ampliamento zona giorno, demolizione muri divisorii vano cucina, costruzione di muri di tramezzo per restringimento del corridoio. L'indagine condotta presso l'Agenzia del Territorio per immobile ad uso civile abitazione, contraddistinto come particella 185 del foglio 49 sub.2 del Comune di Massafra, ha permesso di rilevare alcune difformità presenti tra gli atti catastali e la situazione dei luoghi. Si è pertanto proceduto alla redazione di planimetria riproducente l'attuale situazione dei luoghi.

Le difformità edilizie potranno essere sanate secondo l'art. 36, 37 del D.P.R. 380/2001 ed i costi per la sanatoria tra oneri tecnici e oneri comunali saranno considerati per circa euro 5.000,00.

Per ciò che concerne l'ampliamento riguardante la veranda realizzata sul lato Sud, con nuova costruzione del muro perimetrale, si dovrà procedere nel ripristinare lo stato di progetto.

E di questo si è tenuto conto nel giudizio di stima.

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.

Le offerte di acquisto, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12,00 del giorno 10/11/25** (antecedente a quello della udienza di 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, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed 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 sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32 del 2015:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, del soggetto cui andrà intestato l'immobile; 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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

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

All'offerta dovranno essere allegati: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;• copia dell'IBAN dell'offerente sul quale il Professionista delegato, in caso di mancata aggiudicazione, dovrà restituire le somme versate a titolo di cauzione; la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto• pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla• successivamente dell'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;

se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del• codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di• sostegno, copia del

documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento• (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura• rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato). L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura avente il seguente **IBAN IT31S0100515803000000012360** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva N 49/23 lotto unico versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica 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, 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 (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. 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. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. 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 (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di

partecipare o meno. La gara avrà la durata di 3 **(tre) giorni, dal 11/11/2025 al 13/11/2025**, e terminerà alle ore 16,00. 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 altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;• a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta. • L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione (ovvero del 20% in caso di terreni), unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista); ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato (da inviarsi a mezzo pec o tramite racc. a.r.). Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, 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 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un 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 "Procedura Esecutiva Immobiliare n.49/23 R.G.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, Avv.Serena Gaetani, con studio in Taranto alla via Pupino 7 (avvserenagaetani@hotmail.it mobile 3382138231, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del medesimo (tel. 0994534352). Per supporto tecnico è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando

Aste Giudiziarie In linea S.p.A. ai seguenti recapiti: numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31 telefono "staff vendite": 0586095310. La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale, e nei suoi allegati. La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.: - 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 sul sito internet: www.astegiudiziarie.it

Taranto 16.09.25

Il Professionista Delegato

Avv. Serena Gaetani