

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

Il sottoscritto, Avv. Sara Gisonda (GSNSRA79C64L049G) con studio legale in Taranto alla via Abruzzo, n.1, pec: gisonda.sara@oravta.legalmail.it, nella qualità di Professionista Delegato alla vendita nella **procedura esecutiva immobiliare n. 53/2014 RGE**, giusta ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Taranto emessa in data 06.10.2025, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il **giorno 14 Aprile 2026, alle ore 16:00**, presso il proprio studio legale, sito in Taranto alla Via Abruzzo n.1, procederà alla vendita senza incanto, telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.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 Decreto Ministeriale 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 1**

Piena proprietà di antico complesso immobiliare, risalente al XVI secolo, composto da una masseria, che si sviluppa su due livelli, totalmente ristrutturata che, unitamente ad un corpo di fabbrica di più recente realizzazione, costituiscono il centro aziendale di una attività agricola orientata alla coltivazione di vigneti, ciliegeti, oliveti, seminativi e pascoli arborati (macchia mediterranea) della superficie complessiva catastale di ha 58.48.00, sito in agro di Crispiano, località "Le Monache o Moscanino", a circa 10,0 km dal centro abitato di Crispiano (Coordinate GPS: 40°36' 14,43 " NORD – 17°20' 09,78 " EST), distinto in:

CATASTO TERRENI al fg. 43, p.lle di seguito specificate:

P.Ila 8 Qualità Pascolo arb. Classe 2 Sup. Ha 16 are 54 ca 48 R.D. € 102,54 R.A. € 85,45.

P.Ila 10 porz AA Qualità Frutteto Classe U Sup. Ha 03 are 24 ca 20 R.D. € 301,38 R.A. € 217,67 - porz AB Qualità Seminativo Classe 6 Sup. Ha 01 are 89 ca 90 R.D. € 19,62 R.A. € 29,42.

P.Ila 37 porz AA Qualità Uliveto Classe 5 Sup. Ha 00 are 92 ca 86 R.D. € 22,14 R.A. € 17,71 - porz AB Qualità Frutteto Classe U Sup. Ha 00 are 09 ca 57 R.D. € 27,20 R.A. € 21,29.

P.Ila 12 porz AA Pascolo arb Classe 2 Sup. Ha 01 are 59 ca 70 R.D. € 9,90 R.A. € 8,25 - porz AB Vigneto Classe 3 Sup. Ha 00 are 35 ca 90 R.D. € 42,64 R.A. € 33,37 - porz AC Frutteto Classe U Sup. Ha 03 are 47 ca 90 R.D. € 323,42 R.A. € 233,58.

P.Ila 13 porz AA Qualità Uliveto Classe 5 Sup. Ha 01 are 71 ca 45 R.D. € 22,14 R.A. € 17,71 - porz AB Qualità Vigneto Classe 3 Sup. Ha 00 are 22 ca 90 R.D. € 27,20 R.A. € 21,29.

P.Ila 14 Qualità Seminativo Classe 6 Sup. Ha 01 are 75 ca 35 R.D. € 18,11 R.A. € 27,17.

P.Ila 15 Fabbricato rurale Sup. Ha 00 are 50 ca 21.

P.Ila 16 porz AA Qualità Frutteto Classe U Sup. Ha 04 are 96 ca 90 R.D. € 461,93 R.A. € 333,62 - porz AB Qualità Seminativo Classe 6 Sup. Ha 00 are 59 ca 30 R.D. € 6,13 R.A. € 9,19.

P.Ila 40 Qualità Seminativo Classe 6 Sup. Ha 04 are 06 ca 52 R.D. € 41,99 R.A. € 62,99.

P.Ila 18 porz AA Seminativo Classe 6 Sup. Ha 10 are 29 ca 44 R.D. € 106,33 R.A. € 159,50 - porz AB Frutteto Classe U Sup. Ha 00 are 76 ca 04 R.D. € 70,69 R.A. € 51,05 - porz AC Vigneto Classe 3 Sup. Ha 02 are 39 ca 35 R.D. € 284,31 R.A. € 222,51.

P.Ila 21 Qualità Frutteto Classe U Sup. Ha 02 are 00 ca 16 R.D. € 186,07 R.A. € 134,39.

P.Ila 22 porz AA Qualità Uliveto Classe 5 Sup. Ha 00 are 08 ca 00 R.D. € 1,03 R.A. € 0,83 - porz AB Qualità Frutteto Classe U Sup. Ha 00 are 03 ca 00 R.D. € 2,79 R.A. € 2,01.

P.Ila 23 Qualità Uliveto Classe 5 Sup. Ha 00 are 80 ca 10 R.D. € 10,34 R.A. € 8,27.

CATASTO FABBRICATI al fg. 43

- p.IIa 25 sub 2** bene comune non censibile
- p.IIa 25 sub 3** bene comune non censibile
- p.IIa 25 sub 4** Cat A/4 Classe 2 Cons. 4 vani Rendita € 165,27.
- p.IIa 25 sub 5** Cat A/4 Classe 2 Cons. 5,5 vani Rendita € 227,24.
- p.IIa 25 sub 6** Cat D/10 Rendita € 1.587,50.
- p.IIa 25 sub 7** Cat A/4 Classe 2 Cons. 16 vani Rendita € 661,06.
- p.IIa 25 sub 8** Cat D/10 Rendita € 605,00.
- p.IIa 38 sub 1** Cat F/2.

Si precisa che:

- le p.IIa 25 e 38 del foglio 43 del Catasto Fabbricati e la p.IIa 37 del foglio 43 del Catasto Terreni derivano dalla soppressione della p.IIa 11 del fg 43 del Catasto Terreni.
- la particella 17 del fg 43 del Catasto Terreni soppressa originando le p.IIe 39 e 40 foglio 43 nel Catasto Terreni. la particella 39 del fg. 43 del Catasto Terreni è stata soppressa e unita alla p.IIa 25 foglio 43 del Catasto Fabbricati.

La proprietà è servita da rete elettrica ma non dalle reti pubbliche dell'acquedotto, della fognatura e del gas. L'accesso alla masseria avviene dalla Strada Provinciale 71, ed è segnato dalla presenza di un ampio cancello in ferro battuto, sorretto da due colonne in tufo. La superficie aziendale si presenta prevalentemente pianeggiante e leggermente acclive in direzione dell'antico corpo di fabbrica, mentre l'intera particella 8 (pascolo arborato) è totalmente acclive estendendosi sul fianco della collina orientato a sud. I confini sono delimitati da muretti a secco, da muretti in tufo, ad eccezione di alcuni tratti che sono privi di elementi di demarcazione. Esso confina con la Strada Provinciale 71, con XXXXXXXX salvo altri.

Particella 25: comprende un complesso immobiliare costituito da un antico fabbricato (masseria) che si sviluppa su due livelli (piano terra e primo piano), con retrostante fabbricato (di più recente costruzione) a piano terra destinato a locale per la trasformazione (produzione di conserve) ed un'ala, sempre di più recente costruzione ma perfettamente integrata con l'antico manufatto, destinata a due unità abitative.

In sintesi, nella particella in discorso, si possono individuare i seguenti fabbricati: Masseria (p.IIa 25 sub 7), Opificio (p.IIa 25 sub 6), 2 Abitazioni (p.IIa 25 sub 4 e 5) ed una Rimessa-deposito-forno (p.IIa 25 sub 8).

• **La Masseria** (p.IIa 25 sub 7): il piano terra della Masseria si compone di 5 vani e accessori per una superficie lorda di circa 486 mq, di cui 348 mq interni netti (calpestabili), oltre ai vani scala; è dotato di un ampio accesso posto sul prospetto Sud, di altri tre sul prospetto Est, oltre al portoncino d'ingresso del vano scala interno ed infine di uno secondario o di servizio collocato sul prospetto Nord. Dall'ampio ingresso ad arco si accede ad un altrettanto ampio ambiente, di circa 145 mq, parzialmente ristrutturato; il primo piano si compone di 7 vani e accessori per una superficie lorda di circa 366 mq, di cui 245 mq interni netti (calpestabile), oltre a mq 606 di terrazzo sul lato Sud e a mq 75 di terrazzo sul prospetto Est; risulta destinato a zona notte, con 4 camere da letto, un saloncino, una piccola cappella, 3 bagni, disimpegni e ripostigli. La superficie interna calpestabile dell'intera masseria è di circa mq 594.

• **Opificio** (p.IIa 25 sub 6): trattasi di un manufatto, a pianta rettangolare, di più recente edificazione che si connette alla masseria attraverso un vano (ufficio) facente parte dell'antico manufatto; si compone di tre vani e accessori e si sviluppa su una superficie lorda di circa 295 mq, di cui 247 mq interni netti (calpestabili). La superficie interna calpestabile del locale di trasformazione con antistante ufficio è di circa mq 179.

• **Abitazione** (p.IIa 25 sub 5): l'appartamento ha una distribuzione interna che differisce parzialmente dalla planimetria catastale a seguito di una recente ristrutturazione. L'abitazione al piano rialzato si sviluppa su una superficie lorda di circa 134 mq di cui 109,50 mq interni netti. Essa, come è dato rilevare dalla planimetria

aggiornata, si compone di 5,5 vani ed è dotata di due accessi sul prospetto principale orientato a sud con antistante terrazza. La superficie interna è di mq 109,50.

•**Abitazione** (p.lla 25 sub 4): l'abitazione al piano rialzato si sviluppa su una superficie lorda di circa 87 mq di cui 71,20 mq interni netti. Essa, come è dato rilevare dalla planimetria catastale, si compone di 3 vani e accessori.

•**Rimessa-deposito-forno** (p.lla 25 sub 8): costituito da tre corpi di fabbrica distinti e tra loro non comunicanti; il primo corpo rappresenta un deposito-rimessa, con ampio portone d'ingresso in ferro verniciato, comunicante col vano scala che immette al primo piano della masseria; il secondo corpo è una stanza con forno a legna mentre il terzo è costituito da due vani destinati a deposito. La superficie lorda è di circa 127 mq, quella interna è di mq 99,40.

Particella 38: trattasi di unità immobiliare appartenente alla categoria catastale F/2 Unità collabenti, ovvero unità immobiliari che, prese nello stato in cui si trovano, non sono in grado di produrre reddito: unità immobiliari fatiscenti o inagibili; unità immobiliari demolite parzialmente; detto manufatto, fatiscente e di antica realizzazione, si compone di tre corpi di fabbrica distinti per tipologia costruttiva e tra loro non comunicanti: di un vano con volta a botte e tetto a doppia falda, di uno con volta a stella e solaio piano e di un trullo, parzialmente diruto. La superficie complessiva lorda è di circa 147 mq (area di sedime) ed è caratterizzata da una struttura portante realizzata in tufo-pietra, con mura spesse oltre 50 cm. L'area pertinenziale al fabbricato è in terra battuta. La superficie lorda complessiva è di circa 147 mq, quella interna è riferita solo ai due vani accessibili.

REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA

Tutti i manufatti di cui al lotto 1, ad eccezione del capannone come di seguito precisato, risultano regolarmente accatastati e conformi alle attuali norme e prescrizioni in materia di edilizia. Più precisamente:

1. Il complesso immobiliare, identificato catastalmente dalla p.lla 25 sub 2-3-4-5-6-7-8 e p.lla 38 sub 1 del foglio 43, è stato realizzato anteriormente al 1 Settembre 1967, come riportato nell'atto di provenienza, e più precisamente la secolare struttura "masseria XXXXXX" è risalente al XVI secolo;

2. Le opere di riqualificazione, recupero e cambio di destinazione d'uso parziale dei locali della Masseria, sono state eseguite a seguito di regolare autorizzazione con D.I.A. in data 15/12/2010 prot. nr. 18200 rilasciata dal Sindaco del Comune di Crispiano;

3. La struttura è munita di Certificato di Agibilità Parziale nr. 29, rilasciato dal Comune di Crispiano in data 17.05.2012, limitatamente al fabbricato composto per quota parte da piano terra e primo piano, adibito ad azienda agricola, con alloggi (padronale e per il personale dedito all'attività agricola) e con laboratorio artigianale per il confezionamento dei prodotti agricoli;

4. Riguardo all'impianto di stoccaggio dei liquami di tipo domestico composto da fossa Imhoff e vasca a tenuta a servizio dell'immobile adibito ad azienda agricola, ne è stata attestata la conformità da parte dell'Azienda Sanitaria Locale Taranto – Dipartimento di Prevenzione, prot. nr. 19 in data 07.05.2012.

Oltre ai fabbricati precedentemente descritti, regolarmente accatastati e corrispondenti alle relative planimetrie, sulla p.lla 23 del foglio 43 del Catasto Terreni è stato realizzato in assenza delle regolari autorizzazioni, un **Capannone**, a pianta rettangolare 23,57 mt x 17,82 mt, che sviluppa una superficie lorda di circa 420 mq. La struttura portante è stata realizzata con pilasti e travetti metallici ancorati ad una piattaforma in cemento armato della superficie complessiva di circa 474 mq. Dagli accertamenti eseguiti presso il comune di Crispiano, il perito incaricato non ha rilevato alcun documento attestante la regolarità edilizia, né risulta che sia stata presentata dai proprietari domanda di sanatoria. Pertanto, in considerazione delle caratteristiche costruttive, è legittimo ritenere che l'epoca di costruzione del predetto manufatto sia successiva al 1° settembre 1967, per cui risulterebbe non conforme alle attuali norme e prescrizioni in materia di edilizia. Ne consegue che, in assenza di documenti o testimonianze fotografiche atte a dimostrare il contrario, il fabbricato destinato a deposito risulta essere totalmente abusivo e, ad oggi, non sanabile per via ordinaria, in considerazione del fatto che lo stesso non rispetta le norme di attuazione del vigente P.R.G. del Comune di Crispiano, essendo la zona gravata da diversi vincoli paesaggistici, risultanti dal certificato di destinazione urbanistica. Dei costi di demolizione si è tenuto conto nella

determinazione del prezzo base.

Oltre al complesso architettonico della masseria, nel compendio immobiliare è presente un frantoio ipogeo (trappeto) del XVI secolo, visitabile limitatamente al primo vano di accesso, in conseguenza del prolungato stato di abbandono e per la cui descrizione in perizia si rinvia alla pubblicazione "I Frantoi Ipogei nel Territorio del Gal Colline Joniche".

Il fondo è caratterizzato da una buona produttività, dovuta anche agli interventi migliorativi apportati al terreno, che si presenta di medio impasto tendente all'argilloso e con scarsa pietrosità superficiale. Il soprassuolo è occupato: 1. per circa ha 14.45.00, corrispondenti alle p.lle 40 e parte delle p.lle 12-18, da vigneto a tendone per la produzione di uva da tavola apirena e precoce, varietà "Sugraone superior", impiantato circa 25 anni fa; in una porzione del vigneto, pari a ha 1.96.00, sono state estirpate le viti e ad oggi non reimpiantate. Il tendone si presenta a doppia impalcatura, con sesto di impianto 2,5m X 2,5m, dotato di impianto irriguo localizzato e di protezione costituita da rete antigrandine. La struttura è stata realizzata con pali prefabbricati in cemento armato; 2. per circa ha 07.37.97, corrispondenti alle p.lle 21-22-23 e parte delle p.lle 10-12, da frutteto costituito da un'ampia gamma di varietà di ciliegie (ferrovia, bigarau, giorgia, early) impiantato circa 20 anni fa, con sesto d'impianto 5,0 m X 4,0 m; è dotato di impianto irriguo localizzato e la struttura è stata realizzata con pali prefabbricati in cemento armato e filo zincato; 3. per circa ha 02.25.00, corrispondente a parte della p.lla 13, da un giovane oliveto, varietà "Nocellara" e "Leccina" impiantato circa 20 anni fa, con sesto d'impianto 7,0 m X 7,0 m; è dotato di impianto irriguo localizzato; 4. per circa ha 00.55.70 da uliveto costituito da 60 alberi, in parte secolari, varietà "Leccina", disposti parallelamente al lungo viale di accesso alla proprietà; 5. per circa ha 15.85.70, corrispondenti alle p.lle 14-16 e parte delle p.lle 10-18 da seminativo-orto irriguo; 6. per circa ha 16.54.48, corrispondente alla p.lla 8, da pascolo arborato. 7. La restante superficie pari a circa ha 01.44.15, da aree pertinenziali ai fabbricati aziendali (parcheggio, viabilità interna, aree a verde).

L'approvvigionamento idrico è assicurato dalla presenza di due pozzi artesiani, uno dei quali tuttavia non è più funzionante; per quanto attiene agli stessi: è stata presentata istanza di voltura e rinnovo della concessione per l'emungimento dai due pozzi artesiani (prat. N. 4484/CB e 4486/CB), cui è seguita in data 17.11.2010 richiesta di adeguamento alla normativa vigente da parte della Unità operativa – Demanio Idrico e Fluviale del Servizio Lavori Pubblici di Taranto (prot. 110695 e 100699); alla data della perizia non risultava nessuna ulteriore documentazione attestante l'avvenuto rilascio della concessione per l'utilizzo delle acque sotterranee.

Dal punto di vista urbanistico i fondi ricadono nella Zona agricola "E" del P. di F. del Comune di Crispiano. Riguardo ai vincoli del PUTT/p e del P.P.T.R. si rimanda al certificato di destinazione urbanistica prot. N. 18306 del 23.11.2015 allegato alla perizia (allegato n. 7)

Si precisa che su tutte le suindicate particelle risulta, altresì, **trascrizione**:
ai nn. 6502/ 5373 del 21.05.1996 di servitù coattiva in favore di Enel spa;
ai nn. 514/4015 del 12.03.2002 di preliminare di compravendita stipulato con atto in data 14.02.2002 n. 174068 di repertorio e che, comunque, non risulta successivamente trascritto contratto definitivo o altro atto che costituisca esecuzione del detto preliminare.

Stato occupazionale: libero – Custode: Istituto Vendite Giudiziarie Taranto.

Prezzo base: € 901.757,81

Offerta minima consentita (pari al 75% del prezzo base) € 676.318,35

Offerte in aumento pari o superiori ad € 3.000,00

Deposito per cauzione pari al 10% del prezzo offerto

SI PRECISA CHE IN FASE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DI RILANCIO IN AUMENTO IN CASO DI GARA NON È CONSENTITO L'INSERIMENTO DI IMPORTI CON DECIMALI.

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

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, 6A comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA FORZATA

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata del presente avviso, della relazione peritale e del "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Taranto", nelle condizioni operative vigenti e relativi allegati rinvenibili sul sito del Tribunale di Taranto e/o sul sito www.astegiudiziarie.it

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

CONTENUTO DELL'OFFERTA

A) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà formulare, **entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita**, l'offerta irrevocabile di acquisto esclusivamente in via telematica all'indirizzo "offertapvp.dgsia@giustiziacert.it" 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 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 autenticcherà 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.

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, 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).

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

1. **Dati anagrafici e fiscali:** cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, recapito telefonico, email o pec, se si possiede residenza 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 delle Esecuzioni Immobiliari del Comune di Taranto), stato civile, regime patrimoniale del soggetto cui andrà intestato l'immobile; qualora il soggetto offerente risieda 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; non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

In caso di offerta formulata da:

- **Persona fisica:** indicazione dello stato civile (celibe, nubile o libera di stato o coniugato): 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.
- **Minore o soggetto sotto tutela/curatela/amministrazione di sostegno:** 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;
- **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
- **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.

- Si precisa che il presentatore della domanda di partecipazione deve coincidere con l'offerente salva l'ipotesi di offerta presentata da mandatario speciale dell'offerente munito di apposita procura speciale notarile redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata che dovrà essere allegata alla domanda.

2. **l'Ufficio giudiziario** presso il quale pende la procedura (Tribunale di Taranto);

3. **l'anno ed il numero di ruolo** della stessa;

4. **numero o altro dato identificativo del lotto**;

5. l'indicazione del referente della procedura;

6. la **data e l'ora** fissata per le operazioni di vendita;

7. 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);

8. nonché il **termine per il versamento del saldo prezzo**, in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale;

9. **l'importo versato a titolo di cauzione (non inferiore al 10% del prezzo offerto)**, con la data ed il numero di CRO o TRN del bonifico effettuato, nonché la ricevuta attestante l'avvenuto pagamento del bollo;

10. il **codice IBAN** del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

11. **l'indirizzo pec** dell'offerente ove ricevere le comunicazioni relative alla procedura;

12. l'eventuale recapito di telefonia mobile al quale ricevere le comunicazioni

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.

ALLEGATI

C) All'offerta devono essere allegati, mediante inserimento nel sito al momento di iscrizione alla vendita:

1. copia del **documento di identità** e del **codice fiscale** dell'offerente in corso di validità e, se in comunione legale, del coniuge;

2. nel caso di offerta presentata in nome e per conto di una società o persona giuridica l'offerente dovrà produrre un **certificato CCAA in corso di validità** attestante i poteri dell'offerente ovvero la **procura speciale** rilasciata da soggetto a ciò legittimato;

3. se l'offerente è minorenni, 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**;

4. 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;

5. **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 (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) e della ricevuta telematica di pagamento dell'imposta di bollo;

6. 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, 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** (ovvero almeno pari) al 10% del prezzo offerto tramite bonifico bancario sul c.c. intestato a **PR 53/14 RGE TRIB TA** il cui IBAN è il seguente:

Il bonifico, con **causale "Proc.es. n. 53/2014 RGE, Lotto n. *, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo che **l'accredito delle somme avvenga 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.

Gli importi versati saranno trattenuti in caso di rifiuto all'acquisto

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.astetelematiche.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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara: nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo sopra indicato e non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

GARA

La gara avrà inizio il 14.04.26, alle ore 16,00 e terminerà il 16.04.26 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 prezzo offerto, 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 (maggiorato dell'Iva – se eventualmente dovuta – sul prezzo di aggiudicazione), dedotta la cauzione già versata, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale)

mediante bonifico bancario che dovrà essere contabilizzato sul c.c. intestato alla procedura entro il suddetto termine, indicando quale causale "per saldo prezzo" (si segnala che il termine per il saldo prezzo contempla la data di effettivo accredito sul conto corrente di destinazione, non quella di richiesta di bonifico alla propria Banca). 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, quale somma forfetaria per il pagamento degli oneri fiscali, di quelli previsti dall'art.2, c.7, D.M. 15.10.15 n.227, ivi inclusi i costi riferibili all'attività di ausiliari del Delegato per la trascrizione e voltura del decreto come liquidati dal GE (fatti salvi la restituzione dell'eventuale eccedenza, ovvero, il conguaglio nella misura che sarà indicata dal Delegato in caso di insufficienza dell'importo versato e che dovrà essere accreditato, con le già indicate modalità, entro 15 giorni dalla richiesta, a pena di decadenza dall'aggiudicazione).

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

L'aggiudicatario dovrà far pervenire, anche a mezzo pec, al Professionista Delegato, entro tre giorni dal versamento, copie delle distinte dei bonifici e, contestualmente, estratto per riassunto dell'atto di nascita e, se coniugato, un estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, nonché, ove già richieste agevolazioni fiscali, la relativa istanza in bollo e, se occorrenti, i documenti giustificativi, così come richiesti dall'Agenzia delle Entrate.

Ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione.

Qualora l'aggiudicatario abbia dichiarato di volersi avvalere per il pagamento del saldo prezzo di un mutuo ipotecario, il versamento del saldo prezzo e delle spese sarà effettuato direttamente dall'istituto mutuante mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Taranto proc.es. imm. n. 53.2014 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.

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 " Tribunale Taranto Proc. Es. Imm. n. 53.14 R.E. "; 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 ad IVA.

RICHIESTA INFORMAZIONI

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni pignorati rivolgendosi al Custode, ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARE TARANTO (C.F. CRPNCL58P28L049G) con sede in Taranto Via Argentina n. 58-mail ivgta.visiteimmobili@gmail.com tel. 099. 9943163; ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Sara Gisonda, con studio in Taranto in Via Abruzzo n. 1 – telefax 099.9941003 – mobile 320.4672569 – mail: avvsaragisonda@gmail.com – pec: gisonda.sara@oravta.legamail.it. Si avvisa è possibile ricevere supporto telefonico, per le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione alle vendite telematiche contattando Aste Giudiziarie in Linea spa al seguente recapito 0586.20141 dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 o scrivendo all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata del presente avviso, della relazione di stima e del "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Taranto", nelle condizioni operative vigenti e relativi allegati rinvenibili sul sito del Tribunale di Taranto e/o sul sito www.astegiudiziarie.it

PUBBLICITÀ 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 nonché www.astalegale.net.**
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet casa.it, idealista.it e Bakeca.it.

Taranto, lì 13.02.26

Il Professionista Delegato
Avv. Sara Gisonda