

TRIBUNALE DI TARANTO
Esecuzione Immobiliare n. 530/2012 R.G.E.
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca Zanna
Professionista Delegato alla Vendita: Avv. Grazia Maria Altamura
AVVISO DI VENDITA ai sensi degli artt.490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta **Avv. Grazia Maria Altamura**, con studio legale in Palagianò (TA) alla Via Dante n.14, (pec:mariagrazia.altamura@pec.it), nella qualità di Professionista Delegato alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., giusta ordinanza emessa in data 11.01.2024, nell'ambito della procedura esecutiva in epigrafe, a norma dell'art.490 c.p.c. e della circolare operativa del Tribunale di Taranto, Sez. III civile del 05.2.2018, pubblicata sul sito www.tribunale.taranto.it

AVVISA

che innanzi a sé, presso il proprio studio legale, sito in Palagianò (TA) alla Via Dante n.14, il giorno **19 novembre 2025 alle ore 16,00** col prosieguo, si procederà alla vendita 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 DM 26.2.15, n.32, per quanto applicabile:

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., nonché alle condizioni stabilite nel Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche del Tribunale di Taranto (pubblicato sul sito del Tribunale www.tribunale.taranto.giustizia.it e sul sito www.astegiudiziarie.it) ed a quelle di seguito indicate.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta.

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 di avviso deposito del decreto di trasferimento. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate 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 DELL'IMMOBILE IN VENDITA e "BASE DI OFFERTA"

Lotto A): Appartamento comprensivo di area esterna comune, sito in Taranto-Lama ed ubicato al piano terra di un fabbricato per civile abitazione, composto da 4 vani catastali, in catasto identificato al fg.282, p.lla 382 sub.13, ctg. A/3, cl.2[^], r.c. €278,89.

L'unità immobiliare si sviluppa per una superficie lorda di circa 100,00 mq, e si compone di una sala, una ampia cucina, n. 2 camere da letto, un bagno, un ripostiglio, un disimpegno. L'immobile è totalmente ben rifinito con pavimentazione prevalente in gres e parquet ciliegio, ed è dotato d'impianto elettrico, idrico e fognario. L'area esterna di circa 430 mq è bene comune non censibile a tutti i subalterni che insistono sulla particella 382 ed in catasto identificata al sub 15. Parte dell'area comune è occupata da prefabbricato di legno, sprovvisto di titolo edilizio, sistemato ad abitazione occasionale per una superficie complessiva di circa 46,00 mq oltre a piscina prefabbricata. L'immobile, sprovvisto di autorizzazione di abitabilità presenta alcune modifiche rispetto alle piante di progetto; tali lievi difformità risultano sanabili sostenendo i relativi oneri aggiuntivi dei quali si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Confini: all'unità abitativa è possibile accedervi dall'area scoperta comune identificata in catasto con il sub 15, confina a ovest su distacco di fabbricato in ditta a terzi, a sud con area esterna condominiale e a nord con l'appartamento identificato con il sub 12.

Prezzo base

euro **38.712,40**

Offerta minima ammessa

euro **29.034,30**

Offerta minima in aumento

euro **1.000,00**

Deposito per cauzione

20% del prezzo offerto

LOTTO B) Piena proprietà dell'appartamento sito in Taranto alla Via Garofani n. 3, piano 1°, composto da un ingresso, una cucina, un disimpegno, quattro vani utili, due bagni (di cui uno con antibagno) per una superficie utile di mq. 119 circa; completano la residenza due ampi terrazzi di cui uno provvisto di tettoia. Pertinenza dell'alloggio è un'area scoperta ad uso comune adibita a giardino.

Confini: l'immobile confina a Nord con stessa ditta (sub. 16) e area comune, a est con altra proprietà, con vano scale e area comune, a sud e ad ovest con area comune, contraddistinto nel catasto fabbricati del Comune di Taranto al fg. 282 p.lla 382 sub 4 cat. A/3 classe 2[^] vani 7 sup. cat. mq. 153 rendita €. 488,05. Presso l'U.T.C. del Comune di Taranto è stata rinvenuta la Concessione edilizia in sanatoria n. 6094/C del 19/07/2001; l'immobile è privo del certificato di agibilità/abitabilità.

L'attuale stato dei luoghi è in parte difforme rispetto alla planimetria allegata alla concessione in sanatoria; nella valutazione si è tenuto conto dei costi necessari per la regolarizzazione del bene, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte dell'ufficio tecnico comunale e/o maggiori spese per gli adempimenti da parte del tecnico redattore, che sono stati opportunamente detratti dal valore di stima.

Prezzo base

euro **93.750,00**

Offerta minima ammessa

euro **70.312,50**

Offerta minima in aumento

euro **1.500,00**

Deposito per cauzione

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.

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.

Consistenze immobiliari come meglio descritte e valutate nella Perizia di stima da intendersi parte integrante del presente avviso.

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

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 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 potrà essere presentata per persona da nominare, tramite avvocato, a norma dell'art. 579 c.p.c., ultimo comma.

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; se persona giuridica, l'offerta dovrà essere formulata dal legale rappresentante;

- 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;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso (offerte inferiori non potranno essere considerate valide);
- 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 e di bollo;
- la data e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e l'eventuale recapito di telefonia mobile, per ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- l'espressa dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione energetica di conformità agli impianti alle norme di sicurezza che dell'APE, con espressa dichiarazione di volervi provvedere direttamente a tali incombenze.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- la 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;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà 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, CCIAA in corso di validità) da cui risultino i poteri, ovvero la procura speciale 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 venti per cento (20%) del prezzo offerto per il lotto A e dieci per cento (10%) per il lotto B, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, avente il seguente IBAN: IT59 W01005 15803 0000000010010; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico deve riportare la causale "Proc. Esecutiva n. 530/2012 R.G.E., lotto A), o lotto B) "versamento cauzione e bollo" e dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora in tale giorno non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente della procedura, 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, indicati nell'avviso di vendita.

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 a partire dal 19.11.2025 alle ore 16,00 e terminerà alle ore 16,00 del 21.11.2025.

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

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità 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, indicando quale causale "per spese", 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,co 7, 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 "Tribunale di Taranto-Procedura Esecutiva Immobiliare n. 530/2012 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 potranno visionare il compendio pignorato, ovvero reperire maggiori informazioni sulla vendita, rivolgendosi al Custode e Professionista Delegato, Avv. Grazia Maria Altamura, con studio in Palagianò (Ta), alla via Dante n.14, tel. 099.8884967, e.mail: mg.altamura018@gmail.com.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale, al 4° piano del Palazzo di Giustizia di Via Marche n.8, stanza n.1, è attivo dalle ore 9,00 alle 13,30 dei giorni lavorativi (sabato escluso) uno SPORTELLINO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA (per la registrazione, iscrizione e partecipazione) ALLE VENDITE TELEMATICHE, nonché per compilazione dei documenti necessari, dove sarà, altresì, possibile, per chi interessato, acquistare un kit di firma digitale.

Nei medesimi giorni ed orari, si potrà ricevere supporto telefonico, per le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione alle vendite telematiche, contattando Aste Giudiziarie In linea spa ai seguenti recapiti: -staff vendite tel.:058/6095305 e -al n. verde ad addebito ripartito:848.58.20.31.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata del presente avviso, della relazione di stima, dei relativi allegati e del Regolamento di partecipazione alle vendite telematiche del Tribunale di Taranto, presente sul sito del Tribunale, nonché 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.

Palagianò-Taranto, lì 09.09.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Grazia Maria Altamura

