

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 BIS

C.P.C.

Esecuzione immobiliare RGE n. 232/2009

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Andrea Paiano

Professionista Delegato alla vendita: Avv. Giovanni Tarallo

Il sottoscritto, Avv. Giovanni Tarallo, C.F. TRLGNN65C08L049Z, con studio legale in Taranto alla Buccari 20, nella qualità di Professionista Delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, giusto provvedimento di delega del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Taranto, dott. Andrea Paiano del 15.01.2026, a norma dell'art.490 c.p.c. e visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che innanzi a sé, presso il proprio studio legale, sito in **Taranto (74121) alla Via Buccari 20**, il giorno **21 Aprile 2026 alle ore 15.30** col prosieguo, procederà alla vendita telematica asincrona, tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it** del seguente 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 Ministero della Giustizia 26.02.2015 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 dal DPR .380/2001 e fermo il disposto di cui all'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 di prezzo. La presente 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 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28.02.1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, purchè 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 con la liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA E DELLA RELATIVA BASE DI OFFERTA

LOTTO UNICO

Immobile sito in Manduria (TA) alla contrada Scorcora s.n.c., composto da un fabbricato che si sviluppa al piano terra e composto da: disimpegno, cucina, soggiorno, due bagni, tre camere da letto e una camera studio, sviluppante una superficie utile complessiva di circa mq 81,24 oltre circa mq 154 di verande coperte e area esterna pertinenziale di mq 1.239,00; nel N.C.E.U. al fgl 141, p.lla 527, cat. A/7, classe 2, consistenza 7 vani. L'immobile è nel pieno possesso degli esecutati, attualmente occupato dagli stessi. 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'immobile in oggetto è situato nella zona costiera di Manduria in zona agricola. La zona risulta urbanizzata parzialmente, infatti manca la rete fognaria, idrica e di metanizzazione. Lo stesso è posto in c.da Scorcora snc, su una strada che si snoda all'interno di un vasto nucleo abitativo posto nella marina di Manduria.

All'interno di un'area completamente recintata da pareti in tufo ed in parte sistemata a verde insiste il fabbricato. L'accesso alla proprietà è garantito da un cancello posto su una strada interpodereale che prosegue oltre il cancello, attraverso due particelle sempre di proprietà degli esecutati, ma non rientranti tra i beni pignorati nella presente procedura esecutiva, e quindi sarebbe necessario istituire una servitù di passaggio, con conseguente deprezzamento di cui si è tenuto conto in sede di stima.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Il fabbricato risulta edificato in zona agricola con giuste Concessioni Edilizie n.1235 prot. 3325 e n.136 prot. 13659. C'è da rilevare che, in relazione a quanto prescritto dalla Commissione Edilizia nella seduta del 09/07/1992, confermato

dal sopralluogo del 22/03/1994 da tecnico del Comune di Manduria in cui si richiedeva di "demolire il fabbricato nella misura prevista in progetto (destinazione a solarium)", prima del rilascio della Concessione edilizia n.136 del 23/10/1994, si è riscontrata l'esistenza di un vano completamente chiuso nella zona suddetta. Inoltre il fabbricato in oggetto presenta una copertura in legno lungo tutto il perimetro a realizzare una veranda, per la quale non è stata richiesta la necessaria autorizzazione.

CONDONABILITÀ

Per il ritiro del Permesso di Costruire in Sanatoria sono necessari circa € 2.500,00, quale onere per sanare le difformità rilevate, comprensiva di spese tecniche. Inoltre poiché la veranda realizzata con copertura in legno, non è autorizzata, sono necessari € 1.000,00 per sanare tale difformità; tali spese sono state quantificate all'epoca della perizia depositata in atti.

L'immobile è sprovvisto di Certificato di Agibilità.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

L'immobile è in uso al debitore esecutato.

ONERI CONDOMINIALI

La perizia non ha evidenziato oneri condominiali

PREZZO BASE	€	49.219,00	
OFFERTA MINIMA AMMESSA	€	36.914,00	Pari al 75% del prezzo base
RILANCIO MINIMO	€	1.000,00	
<u>DEPOSITO PER CAUZIONE</u>			
<u>10% del prezzo offerto</u>			

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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto, esclusi il debitore e tutti i soggetti cui è fatto divieto per 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 20.04.2026 (antecedente a quello dell'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 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 di acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi previsti dall'art. 12 del DM. 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 addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o 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;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto 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 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 10% del prezzo offerto** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura avente il seguente **IBAN: IT4700100515803000000008583**; tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto all'acquisto.

Il bonifico, con causale **"proc. esecutiva n. 232/2009 R.G.E. 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 durata di 2 (due) giorni dal 21.04.2026 sino alle ore 16.00 del 23.04.2026.

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 di prolungamento, **ma solo per un massimo di 8 (otto) prolungamenti e, quindi, per un totale di 2 (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.

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 cpc).

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.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 con assegno circolare non trasferibile intestato a: "Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.E 232/2009"; 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 e professionista delegato avv. Giovanni Tarallo, con studio in Taranto alla Via Buccari 20 tel. 0997325454 Mail avvgiovannitarallo@libero.it, – PEC tarallo.giovanni@oravta.legalmail.it

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

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

- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
 - pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza, del regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Taranto e della relazione di stima sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net;
 - pubblicazione tramite il sistema “rete Aste Real Estate” dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, Ebay Annunci
- Taranto, lì 05.02.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Giovanni Tarallo