

TRIBUNALE DI TARANTO
AVVISO DI VENDITA
Esecuzione immobiliare RGE n. 257.2018
Giudice dell'Esecuzione: Dott. A. Paiano
Professionista Delegato alla vendita: Avv. Sara Gisonda

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. 257/2018 RGE**, giusta ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Taranto del 06.10.25, visto il verbale di asta deserta del 25.10.23, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che innanzi a sé, presso il proprio studio legale, sito in Taranto alla Via Abruzzo 1, **il giorno 11 Febbraio 2026, alle ore 16:00** col prosieguito, 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 DM 26.2.15, n.32, per quanto applicabile.

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

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione identificato nel NCEU di Taranto al **fg. 319 p.IIa 3428 sub 15** cat A/3 cl 3 cons. 5,5 rendita € 568,10, sito al piano quinto in via Messapia n.5, zona semicentrale di Taranto, superficie utile 80,06 mq, composto da ingresso-soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e due stanze da letto, due balconi superficie di 16,30: totale superficie commerciale 98,40 mq.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato edificato con Licenza Edilizia del 20/09/1952 per la sopraelevazione di 5 piani essendo stato il piano terra costruito in assenza di Licenza Edilizia e successiva variante per la costruzione del sesto piano attico con Licenza Edilizia del 20/06/1953 rilasciate dal Comune di Taranto.

L'immobile risulta avere difformità tecnico urbanistiche: non sanabili: realizzazione di ripostiglio di dimensioni 1,42 mq sul balcone che affaccia nel cortile interno, adiacente ai muri esterni, con la creazione di due muri divisorii esterni che delimitano tale ripostiglio - il ripostiglio esterno non è sanabile e andrà demolito. Sanabili con SCIA in sanatoria: - modifiche interne: chiusura del vano porta che dall'ingresso dava accesso alla cucina, apertura del vano porta di 1,40 m tra soggiorno e cucina, modifica sagoma del ripostiglio, spostamento muri interni rispetto al progetto approvato in assenza di titolo edilizio; - restringimento del vano finestra del soggiorno, modifica del vano porta di accesso nell'ingresso in difformità rispetto al progetto approvato. Dei costi di regolarizzazione si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Non è presente il certificato di Agibilità.

Stato occupazionale: libero.

Prezzo base: € 21.094,00

Offerta minima consentita (pari al 75% del prezzo base) € 15.820,50

Offerte in aumento pari o superiori ad € 1.000,00

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 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

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.

La cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni acquistati avverrà a cura e spese della procedura. In base a quanto disposto dall'art.161bis disp. att. c.p.c., 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 autenterà 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**: 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:** l'offerta dovrà essere formulata dal legale rappresentante;

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;
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 ove ricevere le comunicazioni previste

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, 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 CCIAA in corso di validità** attestante i poteri dell'offerente ovvero la **procura speciale** rilasciata da soggetto a ciò legittimato;
3. se l'offerente è minorenne, 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 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.

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 257/18 RGE TRIB TA** il cui IBAN è il seguente:

IBAN IT91H0100515803000000009809

Il bonifico, con **causale "Proc.es. n. 257/2018 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.

La gara avrà inizio il 11.02.26, alle ore 16,00 e terminerà il 13.02.26 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 offerte, 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, dedotta la cauzione già versata, nel termine indicato nell’offerta o, in mancanza, entro 120 giorni dall’aggiudicazione (**termine perentorio non prorogabile** ex Cass. Civ. Sez. III, n. 11171 del 29.05.2015) mediante bonifico bancario che dovrà essere contabilizzato sul c.c. intestato alla procedura entro il suddetto termine, indicando quale causale “per saldo prezzo”.

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, 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. 257.18 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. 257.18 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.

Gli interessati all'acquisto potranno reperire ulteriori informazioni o visionare i beni pignorati rivolgendosi al Custode e 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** e **www.astalegale.net**.
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet casa.it, idealista.it e Bakeca.it

Taranto, lì 11.12.25

Il Professionista Delegato
Avv. Sara Gisonda

