

## TRIBUNALE DI TARANTO

### AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 308/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Andrea Paiano

Professionista Delegato alla vendita: Avv. Rosanna Caiazzo

Il sottoscritto, **Avv. Rosanna Caiazzo**, C.F. CZZRNN71M57E205B, con studio legale in Taranto alla via Berardi n. 89, pec: caiazzo.rosannaoravta@legalmail.it, nella qualità di Professionista Delegato alla vendita senza incanto nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, promossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., giusta ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Taranto emessa in data 13/04/2026

### AVVISA

che il giorno **15 SETTEMBRE 2026 alle ore 16:00**, col prosieguo, presso lo studio legale sito in Taranto, via Berardi n. 89, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, dei seguenti beni 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 al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, per quanto applicabile.

### INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

#### LOTTO UNO

**Piena** proprietà del compendio immobiliare sito in comune di **CRISPIANO** (TA) in Contrada Vallenza (zona agricola del Comune di Crispiano, quasi al confine con i territori di Massafra e di Mottola) così composta da:

- masseria storica a corte, la cui edificazione risale al XVIII secolo, denominata **[REDACTED]** (coordinate 40°38'01.5"N 17°09'30.5"E), censita tra le Cento Masserie di Crispiano;
- stabilimento produttivo oleificio e cantina per la trasformazione di olive e uva (coordinate 40°37'51.3"N 17°09'26.2"E);
- terreni coltivati a bosco, uliveti, vigneti e seminativi, siti in Contrada Vallenza del Comune di Crispiano, con accessi dalla S. P. 581 Massafra Crispiano al Km 8, di superficie di circa ha 95 a 96 ca 79 catastali o per la sua effettiva estensione,

**il tutto censito in Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 1, particelle 1, 2, 3, 4, 6, 20, 55, 59, 62 ed in Catasto Fabbricati al Foglio 1, particelle 61 sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4 (bene comune non censibile) e al Foglio 1 particella 63.**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Crispiano allegato alla perizia "Prot. Suap: REP\_PROV\_TA/TA-SUPRO 111499/26-03-2025" è riportato che tutte le particelle ricadono in zona E agricola del P.d.F. del Comune di Crispiano,

soggetta alle prescrizioni in esso contenute. Con deliberazione della Giunta Regionale del 16 febbraio 2015 n. 176, (B.U.R.P. n. 40 del 23.03.2015) veniva approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.) allegato alla perizia.

**Confini:** a nord con le particelle 24, 40, 17, 31, 32, 74 del Foglio 11 C.T. del Comune di Massafra, a est con le particelle 23 del Foglio 1 C. T. del Comune di Crispiano e con le particelle 7, 22 e 4 del Foglio 2 C. T. del Comune di Crispiano, a sud con le particelle 21, 13, 23 del Foglio 1 C. T. del Comune di Crispiano e con la particella 71 del Foglio 3 C. T. del Comune di Crispiano, ad ovest con proprietà Demanio dello Stato

Al suddetto complesso immobiliare si accede dalla strada vicinale vecchia per Massafra, non asfaltata e rifinita con brecciolino, con ingresso dalla S. P. 581. Precisamente da Massafra percorrendo la S. P. 581 in direzione Crispiano e svoltando a sinistra in corrispondenza della S. P. 44 (Via Madonna del Carmine) e poi subito a destra sulla strada vicinale vecchia di Massafra. La zona è dotata di urbanizzazioni primarie, quali strade ed allacciamento alla rete elettrica. Le colture prevalenti della zona sono oliveti e vigneti

L'area su cui insistono la masseria ed i fabbricati di pertinenza è censita alla particella 61 del Foglio 1 del Catasto Fabbricati del Comune di Crispiano ed è delimitata per la maggior estensione da muretti a secco.

I fabbricati che insistono su detta area sono di seguito individuati (come peraltro descritti nell'elaborato planimetrico allegato alla perizia):

Masseria denominata "Vallenza Mongelli", censita con il sub. 1, costituita da piano terra e piano superiore, con tipologia a corte interna e aree giardinali di pertinenza, in fase di ristrutturazione per essere adibita a struttura ricettiva agrituristica, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Crispiano al Foglio 1, particella 61 sub. 1;

Locale deposito privo di infissi, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crispiano al Foglio 1, particella 61 sub. 2, classificata come unità collabente;

Piccolo fabbricato con tetto spiovente (ex ovile), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crispiano al Foglio 1, particella 61 sub. 3, classificato come unità collabente;

Area di pertinenza su cui insistono antichi abbeveratoi e cisterne, classificata come bene comune non censibile ai sub. 1, 2 e 3, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Crispiano al Foglio 1, particella 61 sub. 4.

L'accesso alle stanze della masseria avviene per la maggior parte dalla corte interna, a cui si accede dal portone in ferro. La struttura della masseria è in conci di tufo con coperture a volte (a botte e a stella) e a tetti spioventi con coppi o con lastre in pietra, i prospetti sono rifiniti a calce. La masseria è stata oggetto di ristrutturazione interna circa dieci anni fa, con la realizzazione di nuovi servizi igienici e della sala ristorante. Pur essendo dotata di agibilità, necessita di corposi lavori di straordinaria

manutenzione per: la verifica e l'integrazione degli impianti esistenti, il risanamento delle murature per fenomeni infiltrativi sia meteorici dalle coperture che per risalita capillare, lo smontaggio ed il riposizionamento e/o la sostituzione dei coppie delle lastre previa impermeabilizzazione delle coperture, la sostituzione di grondaie e pluviali, la pitturazione degli infissi, la posa in opera degli infissi mancanti, la pitturazione a calce dei prospetti.

Il piano terra si compone, come da progetto approvato e successiva pratica a sanatoria asseverata, di: sala somministrazione pasti per 50 persone con annessa cucina e due servizi igienici per il personale e gli ospiti, tre sale di cui due dedicate al vecchio frantoio ed alla vecchia macina ed una per esposizioni fotografiche, una sala lettura, un vano destinato ad accoglienza ospiti e otto camere da letto doppie con annessi servizi igienici.

Il primo piano si compone di: un vano ingresso soggiorno, un vano soggiorno pranzo, cucina, due camere da letto con servizi igienici, due vani deposito ed una lavanderia.

La Masseria è dotata di impianti: elettrico sotto traccia con quadri elettrici nel vano tecnico sottoscala, idrico con fornitura di acqua potabile con autobotti e cisterne e fognante con fossa, produzione di acqua calda con scaldabagni, riscaldamento/raffrescamento con *split* e macchine esterne. Attualmente l'impianto elettrico non risulta collegato alla cabina vicina, che è dismessa.

La struttura destinata a ricovero mezzi agricoli è costituita da una porzione di antica costruzione in muratura con pareti e volta a botte ed una più recente con pareti nello stesso materiale e solaio piano di nuova realizzazione con travetti in c. a. e pignatte in laterizi.

Il locale è privo di infissi, impianti e rifiniture, il piano di calpestio è in cemento ed in terra battuta.

L'antica aia è delimitata da muretti in pietra a secco e dalle colonne di accesso alla strada sterrata che conduce alla Masseria.

Il terreno circostante il complesso masserizio presenta antiche vasche di raccolta delle acque piovane o di risulta.

Lo stabilimento oleario e vinicolo risulta costituito da un capannone in c.a. con copertura a tetto con due falde e si sviluppa su un unico livello, ad eccezione di una porzione limitata adibita ad uffici, accessibile da una scala interna. Ha pianta rettangolare, dimensioni circa 15 m x 48,20m, hmax= 6,20 m e presenta sul lato ad Ovest un piazzale e sul lato ad Est una tettoia a falda spiovente. A Sud è presente uno spazio destinato a parcheggio.

All'interno è così strutturato: al piano terra ingresso, sala esposizione e vendita prodotti, zona lavorazione delle olive, zona lavorazione dell'uva, zona



Vi sono alcune modifiche interne rispetto ai titoli edilizi approvati/assentiti.

## **REGOLARITA' URBANISTICA - PRATICHE EDILIZIE - AGIBILITA' DELLO STABILIMENTO OLEOVINICOLO**

Lo stabilimento oleovinicolo è stato realizzato in virtù di Permesso di Costruire n. 54 del 04/11/2011. Successivamente, è stato oggetto di:

- comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) prot. SUAP 014689089 del 26/10/2021 per modeste modifiche interne;
- segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) alternativa al Permesso di Costruire ex art. 23 D.P.R. 380/2001 per la realizzazione di una tettoia REP\_PROV\_TA/TA-SUPRO/0186946 del 20/10/2023;
- segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) per la modifica dei prospetti (allargamento di una porta di accesso al manufatto posta lungo il prospetto est ed eliminazione di un'altra porta posta lungo il prospetto ovest);
- C.I.L.A. REP\_PROV\_TA/TA-SUPRO/0082388 del 18/04/2024 per la modifica di destinazione di un vano interno da stoccaggio vino a cantina;
- segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) alternativa al Permesso di Costruire ex art. 23 D.P.R. 380/2001 REP\_PROV\_TA/TA-SUPRO/0009295 del 09/01/2025 per l'ampliamento di una tettoia esistente ed adiacente allo stabilimento, di dimensioni in pianta di m. 35,90x m. 11,00 in struttura metallica e manto di copertura con pannelli di spessore mm. 40, per lo stoccaggio di serbatoi contenenti il vino prodotto;
- permesso di Costruire n. 04/2025 SUE rilasciato in data 12/03/2025 per la realizzazione di una nuova cantina di vinificazione con annessa zona di affinamento, invecchiamento, imbottigliamento ed uffici, al foglio 1 particella 62 del Comune di Crispiano (da realizzarsi su altra particella rispetto all'attuale stabilimento oleovinicolo).

Detto stabilimento è stato dichiarato agibile con autorizzazione di agibilità rilasciata dal Comune di Crispiano in data 30/03/2016 al n. 15/16. Non vi sono modifiche sostanziali che esulino dalle tolleranze previste dall'art. 34bis della Legge 105/2024.

### **CONDONABILITA' DELLA MASSERIA E DELLO STABILIMENTO OLEOVINICOLO**

Per le pratiche edilizie, come riferito dall'esperto, andrà presentata una C.I.L.A. tardiva per le modifiche interne alla masseria, non necessaria, in caso di approvazione del Pd Cal di cui al punto 5) del par. 9.16.1 della CTU, se verranno effettuati i lavori conformemente al progetto, nonché S.C.A., con un esborso presunto di circa € 5.000 per spese tecniche, sanzioni e diritti, Per la regolarizzazione catastale dell'opificio e della masseria, dovranno essere presentate all'Agenzia delle Entrate pratiche DOCFA

per ampliamento della tettoia per l'opificio e per modifiche interne per la masseria, con un esborso presunto di € 3.000 circa per spese tecniche e diritti.

### PRATICA AMMINISTRATIVA DEI TERRENI

Risulta emesso un provvedimento paesaggistico n. 79/2022 per l'accertamento di compatibilità paesaggistica per l'estirpazione di un oliveto, allo scopo di effettuare un miglioramento fondiario consistente nella realizzazione di un impianto di vigneto di uva da vino ed estirpazione di piante di olivo da altro appezzamento allo scopo di diradare le piante per eccessiva fittezza di impianto" area ubicata in Crispiano (TA) alla Contrada Vallenza – ██████████, in Catasto Terreni al foglio di mappa 1 particelle 2, 6, 55 e 59.

### STATO MANUTENTIVO E CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo dei fabbricati è scarso per l'antica masseria, parzialmente ristrutturata, mentre è ottimo per lo stabilimento oleovinicolo.

I terreni, coltivati, sono in discrete condizioni, ma ricadono totalmente nella zona di contenimento della *Xylella Fastidiosa sub. pauca*, che è un'area specifica, all'interno della quale si adottano misure per rallentare e limitare la diffusione del batterio, distinguendosi dalle misure di eradicazione che mirano all'eliminazione totale. Le misure in zona di contenimento prevedono, ad esempio, la rimozione della pianta infetta e un raggio di 50 metri attorno, l'eradicazione degli ulivi monumentali, la lotta al vettore, e limitazioni sul movimento delle piante. All'interno della particella 20, inoltre, è stata reperita una pianta infetta, che è stata oggetto di eradicazione. La masseria e le sue pertinenze necessitano di corposi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione alle strutture, alle finiture ed agli impianti.

### SPESE CONDOMINIALI

Nessuna.

### VALUTAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Euro 1.950.000,00 (unmilionenovecentocinquantamila/00)

### LOTTO DUE

Piena proprietà del fondo rustico sito in agro di **CRISPIANO** (TA) a Sud della S. P. 581 Massafra - Crispiano, esteso complessivamente circa Ha 03.30.18 catastali, o per la sua effettiva estensione, *consisto in Catasto Terreni al Comune di Crispiano al Foglio 11, particella 35, coltivato ad oliveto.*

**Confini:** a nord con le particelle 107 e 111 del Foglio 11 del Catasto Terreni del Comune di Crispiano, ad est con le particelle 119, 130 e 5 del Foglio 11 del Catasto Terreni del Comune di Crispiano, a sud con la particella 19 del Foglio 17 del Catasto Terreni del Comune di Massafra, ad ovest con la particella 14 del Foglio 17 del Catasto Terreni del Comune di Massafra.

Al fondo si accede da una stradina interpoderele sterrata. La coltivazione è ad oliveto allevato a vaso della qualità "Ogliarola" disposto con un sesto di impianto di m. 6,00 x m. 6,00 e ricade in zona di contenimento della Xylella Fastidiosa sub. pauca, che è un'area specifica, all'interno della quale si adottano misure per rallentare e limitare la diffusione del batterio, distinguendosi dalle misure di eradicazione che mirano all'eliminazione totale. Le misure in zona di contenimento prevedono, ad esempio, la rimozione della pianta infetta e un raggio di 50 metri attorno, l'eradicazione degli ulivi monumentali, la lotta al vettore, e limitazioni sul movimento delle piante.

**Prezzo base d'asta: € 40.000,00 ((quarantamila/00))**

**Offerta minima ammessa: € 30.000,00 (trentamila/00)**

**Rilancio minimo in aumento: € 1.000,00 (mille/00)**

**Deposito per cauzione: non inferiore al 10% dell'offerta.**

**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.**

#### **REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Crispiano allegato alla perizia "Prot. Suap: REP\_PROV\_TA/TA-SUPRO 111499/26-03-2025" si rileva che la particella ricade in zona E agricola del P.d.F. del Comune di Crispiano, soggetta alle prescrizioni in esso contenute. Con deliberazione della Giunta Regionale del 16 febbraio 2015 n. 176, (B.U.R.P. n. 40 del 23.03.2015) veniva approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.) come allegato alla perizia.

Risulta servitù di elettrodotto disposta dal precedente proprietario a favore di ENEL per il passaggio sulla particella della linea elettrica A. T. composta di undici conduttori appoggiati su palificazione a tralicci in ferro.

#### **VALUTAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

Euro 40.000,00 (quarantamila/00)

#### **STATO DI OCCUPAZIONE DI ENTRAMBI I LOTTI**

Vi è contratto di affitto di fondi rustici del 22/12/2021 della durata di quindici anni (08.02.2021 al 07.02.2036) con canone annuo di euro 30.000,00 (oltre IVA se dovuta), di cui Euro 22.000,00 per il fitto degli immobili pignorati ed euro 8.000,00 per il temporaneo trasferimento dei diritti sui titoli all'aiuto PAC. Detto contratto risulta registrato in data 25/02/2021 (al n. 1247) e trascritto in data 12/01/2022 (al n. part. 648). Risulta altresì sottoscritto "Addendum al contratto di locazione" del 31/07/2024 con cui le parti convenivano migliorie da eseguirsi su (parte) dei terreni con costi (quantificati in € 112.000,00) da scomputarsi dai canone di fitto.

È stato, inoltre, pattuito tra le parti un diritto di prelazione da parte del locatario nel caso in cui la concedente intenda concedere gli immobili in locazione a terzi.

Con riferimento ai citati contratti, pende giudizio civile dinanzi il Tribunale di Taranto, volto ad accertare la non congruità del prezzo (viltà) del canone pattuito nel contratto e la revocatoria (ex art. 2901 c.c.) dell'Addendum al contratto di fitto originario.

\*\*\*

Consistenze immobiliari come meglio descritte e valutate nell'elaborato tecnico dell'Esperto stimatore, che deve intendersi parte integrante del presente avviso e al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

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

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

**La partecipazione alla vendita implica conoscenza integrale e accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata e integrata dal DPR 380/2001, fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

## CONTENUTO DELL'OFFERTA

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**, personalmente ovvero a mezzo di avvocato munito di procura notarile, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo.

L'offerente si autenticherà con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) e utilizzerà l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

**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 vendita**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- a) **dati anagrafici e fiscali** (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, e-mail - o pec, se si possiede - indicazione della residenza o sede 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 della Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Taranto) del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); 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 comma 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; l'istanza, contenente l'offerta, deve essere come di seguito differentemente modulata:

#### **a1) persona fisica:**

**a1.1) celibe, nubile o libera di stato;**

**a1.2) coniugata in separazione dei beni;**

**a1.3) coniugata in regime di comunione legale dei beni:** indicare le generalità complete del coniuge dell'offerente; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione (**recepita con atto notarile**) prevista dall'art. 179 del codice civile, caricandola sul portale;

**a2) minore o soggetto sotto tutela/curatela/amministrazione di sostegno:** l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la responsabilità o rappresentanza legale, previa autorizzazione del Giudice tutelare, da caricare sul portale;

**a3) 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;

**a4) 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;

- b) **ufficio giudiziario** presso il quale pende la procedura;
- c) **anno e numero di ruolo generale** della procedura;
- d) **numero o altro dato identificativo del lotto** per il quale l'offerta è proposta;
- e) **referente** della procedura;
- f) **data e ora** fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) **prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di inammissibilità;
- h) **termine** per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- i) **importo** versato a titolo di cauzione;
- j) **data e numero di CRO** (ovvero di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) **codice IBAN** del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) **indirizzo della casella di posta elettronica o pec** indicata al momento dell'offerta ed eventuale recapito di telefonia mobile, per 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 e trasmessa a mezzo di casella di posta**

elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015, a pena di inammissibilità.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e 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 deve intendersi operativa qualora eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M. n. 32/2015).

**All'offerta dovranno essere allegati:**

1. **documento di identità**, in copia, in corso di validità dell'offerente persona fisica o legale rappresentante di società o ente;
2. **codice fiscale**, in copia, dell'offerente persona fisica o legale rappresentante;
3. **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;
4. **richiesta di agevolazioni fiscali** (per esempio: c.d. "prima casa", "prezzo valore", ecc.), salva la facoltà di deposito successivamente all'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;
5. **documento d'identità e codice fiscale**, in copia, **del coniuge**, se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
6. **provvedimento di autorizzazione/nomina del Giudice tutelare**, documento d'identità e codice fiscale, in copia, del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, se l'offerente è minorenne ovvero interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno;
7. **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, se il soggetto offerente è una società o persona giuridica;
8. **procura**, anche per immagine, in copia, rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, se l'offerta è proposta da più persone;

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di ricorrere a un finanziamento con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita, in caso di

aggiudicazione definitiva, 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 a quella indicata per ciascun lotto nell'epigrafe del presente avviso in relazione e in percentuale al prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a **“Tribunale Taranto RGE 308/2024”** avente il seguente **IBAN: IT 71 J 07012 15801 000000 027169**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con **causale "RGE 308/2024 lotto n. versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro il giorno precedente** la vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per la 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 dell'art. 37 del DPR 445/2000. 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 sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, al netto di spese bancarie.

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.

### DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'orario della vendita telematica sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it** accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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 (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara e ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

#### **GARA**

**La gara avrà la durata di 2 (due) giorni, dal 15/09/2026 alle ore 16.00 al 17/09/2026 e terminerà alle ore 16:00 del 17/09/2026.**

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 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 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.

#### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, di **120 giorni dall'aggiudicazione (non soggetto a sospensione feriale)**, l'aggiudicatario dovrà versare, mediante separati bonifici bancari sul conto corrente intestato alla procedura (**IBAN: IT 71 J 07012 15801 000000 027169**):

- a) il residuo prezzo di aggiudicazione detratto l'importo versato a titolo di cauzione specificando nella causale del bonifico "**Tribunale Taranto RGE 308/2024 lotto n. saldo prezzo**";
- b) un importo pari al 15% (20% nel caso di terreni), specificando nella causale del bonifico "**Tribunale Taranto RGE 308/2024 lotto n. spese**", quale somma forfetaria per le spese relative alle imposte di registro, ipotecarie e catastali, inclusive della quota

di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista); ove detta somma forfetaria dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato (da inviarsi a mezzo pec o tramite racc. a.r.); Si segnala che il termine per il saldo prezzo contempla la data di effettivo accredito sul conto corrente di destinazione, non quella di richiesta bonifico alla propria Banca.

**Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà fornire al delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.lgs 231/2007 (normativa antiriciclaggio), trasmettendo apposito modulo reperibile sul sito del Tribunale di Taranto.**

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario con decreto e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione incamerata, 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, comma 3, c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, a 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 RGE 308/2024**"; 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 vendita sarà soggetta ad IVA. come per legge.**

### **CONSEGNA DELL'IMMOBILE**

Il custode giudiziario provvederà, previa liberazione dell'immobile nelle forme e nei termini di cui all'art. 560 c.p.c., ad immettere l'aggiudicatario nel possesso dell'immobile e/o degli immobili aggiudicati (salvo espressa dispensa di questo ultimo).

### **RICHIESTA INFORMAZIONI**

Gli interessati all'acquisto, ove intendano visionare i lotti in vendita (senza effettuare misurazioni e rilievi fotografici) dovranno rivolgere la loro richiesta, non più tardi di sette giorni antecedenti la vendita, al **CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. Rosanna CAIAZZO**, con studio in Taranto, via Berardi 89, telefono 327-1464594, oppure

scrivendo all'indirizzo e-mail [avvocatocaiazzo71@gmail.com](mailto:avvocatocaiazzo71@gmail.com) o all'indirizzo PEC [caiazzo.rosanna@oravta.legalmail.it](mailto:caiazzo.rosanna@oravta.legalmail.it), tel. 3271464594-

## PUBBLICITÀ

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

### A cura di Aste Giudiziarie in Linea S.p.A.:

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia di stima, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita telematica, unitamente alla perizia di stima, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione dell'annuncio di vendita tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it - Idealista.it – Bakeca.it.

### A cura di Astalegale.net S.p.A.:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita telematica, della relazione di stima (corredata da fotografie e planimetrie) sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopraindicati, inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione del link, ovvero dei siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.realaste.it](http://www.realaste.it) ove sono reperibili in dettaglio tutte le informazioni per partecipare alla vendita.

**La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata del presente avviso, della relazione di stima e del regolamento di partecipazione e relativi allegati.**

Taranto, 27/04/2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Rosanna Caiazzo