



**TRIBUNALE DI TARANTO**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Zanna**  
**Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 317/2016**

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

Il sottoscritto **Avv. Daniele D'Elia**, professionista delegato alla vendita senza incanto dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Taranto Dott.ssa Francesca Zanna ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 16 ottobre 2023 nel procedimento esecutivo **R.G.E. 317/2016**, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **27 maggio 2025, alle ore 16:00**, presso il proprio studio in Taranto alla via G. de Cesare n. 37, procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma [www.fallocoaste.it](http://www.fallocoaste.it) dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni 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 Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, per quanto applicabile.

\*\*\*\*\*

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

- **LOTTO 1: LOCALE SITO IN MONTEMESOLA ALLA VIA STADIO N. 2 PIANO TERRA IN CATASTO AL FG. 6 P.LLA 246 SUB 4.**

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

Il bene pignorato è ubicato nella periferia nord dell'abitato di Montemesola in prossimità della Strada Provinciale n. 75 che collega la cittadina alla S.S. n. 172 Taranto - Martina Franca. Il contesto urbano è costituito da edifici di recente realizzazione di tipologia commerciale e/o artigianale con annesse abitazioni di pertinenza dell'insediamento produttivo; la zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria ma è priva di edifici pubblici (scuole, chiese ecc.).

**FABBRICATO**

L'immobile adibito a bar è parte di un fabbricato composto da un piano terra e un piano superiore, realizzato con struttura portante in cemento armato e orizzontamenti in sidero-latero-cemento. Lo stabile versa in normale stato di conservazione.

**IMMOBILE**

Il bene oggetto di pignoramento è posto al piano terra con ingresso da via Stadio, si compone di un ampio locale adibito a bar con annesso deposito, due ripostigli e due bagni (provvisi di antibagno); il tutto per una superficie utile di mq. 118 circa.

**MATERIALI ED IMPIANTI:**

L'immobile risulta ristrutturato recentemente e versa in buono stato di conservazione, le superfici interne sono intonacate a civile e rifinite con tinteggiatura, gli accessi sono protetti da infissi in alluminio e vetro, quelli interni sono in legno tamburato; la pavimentazione è in gres ceramico del formato di cm. 45x45.

I bagni e gli antibagni hanno pavimenti e pareti rivestite con elementi ceramici; negli antibagni è presente un lavabo, il w.c.1 è dotato di vaso all'inglese mentre il w.c.2 è provvisto di vaso all'inglese e lavabo.

Gli impianti esistenti sono: elettrico in parte sottotraccia e in parte fuori traccia con canaline in pvc, idrico-fognante collegato alla rete cittadina, telefonico, di ricezione tv e di climatizzazione. Parte dell'intradosso è provvisto di controsoffittatura.

**STATO MANUTENTIVO:** Normale.

**SUPERFICIE UTILE BAR:** Mq. 118 circa.

**CONFINI**

L'immobile confina a Nord con via Stadio, ad Est con area scoperta prop. ----- o aventi causa, a Sud con stessa ditta (lotto 2) e ad Ovest con vano scale e area comune di accesso all'androne.

**SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

L'intero fabbricato è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 57/83 del 12/05/1984, successivamente è stato rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria n. 234/B del 10/09/03, Permesso di costruire n. 11/03 del 22/04/04, DIA prot. n. 35 del 02/08/05 e Permesso di costruire n. 26/05 del 30/06/06.

**AGIBILITA'**

Agli atti è stato rilasciato certificato di agibilità del 06/09/2006.

## DIFFORMITÀ E CONDONABILITÀ:

Si segnala che l'ultimo progetto approvato rispecchia lo stato attuale dei luoghi. C'è da precisare tuttavia che essendo state pignorate solo le unità immobiliari insistenti sulla p.lla 246 occorre chiudere (in conformità alle normative vigenti) gli accessi prospicienti l'area scoperta ad ovest (particella 245, non oggetto di procedura esecutiva), al fine di separare materialmente le due unità immobiliari. Le spese presumibili per tali opere possono quantificarsi in €. 8.000,00 comprensivo di onorario di tecnico abilitato per l'espletamento di tutte le pratiche.

## DISPONIBILITÀ DEL BENE

Nella disponibilità dei debitori.

<b>PREZZO BASE D'ASTA</b>	€. 110.000,00
<b>OFFERTA MINIMA AMMESSA</b>	€. 82.500,00
<b>OFFERTA MINIMA IN AUMENTO</b>	€. 2.000,00
<b>DEPOSITO PER CAUZIONE</b>	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.

- **LOTTO N. 2: LOCALE SITO IN MONTEMESOLA ALLA VIA STADIO N. 2 PIANO TERRA IN CATASTO AL FG. 6 P.LLA 246 SUB 5.**

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il bene pignorato è ubicato nella periferia nord dell'abitato di Montemesola in prossimità della Strada Provinciale n. 75 che collega la cittadina alla S.S. n. 172 Taranto-Martina Franca. Il contesto urbano è costituito da edifici di recente realizzazione di tipologia commerciale e/o artigianale con annesse abitazioni di pertinenza dell'insediamento produttivo; la zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria ma è priva di edifici pubblici (scuole, chiese ecc.).

### FABBRICATO

L'immobile è parte di un edificio a due piani fuori terra, realizzato con struttura portante in cemento armato e orizzontamenti in sidero-latero-cemento. Lo stabile versa in mediocre stato di conservazione.

### IMMOBILE

Il locale di cui trattasi è posto al piano terra con accesso da via Stadio, si compone di 2 locali adibiti ad autofficina, quattro vani utili, un deposito, due bagni e un ripostiglio/sottoscala; il tutto per una superficie utile di mq. 300 circa. Completano l'immobile due soppalchi per complessivi mq. 36 circa e una tettoia di mq. 44 circa.

### MATERIALI ED IMPIANTI

Le finiture in opera sono di media fattura per la maggior parte risalenti all'epoca di costruzione dello stabile, le superfici interne sono intonacate a civile e rifinite con tinteggiatura, gli infissi esterni sono in ferro e vetro, gli accessi sono protetti da saracinesche in metallo, la pavimentazione è in marmette di cemento del formato di cm. 33x33. I locali servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con elementi ceramici, il w.c.1 è provvisto di vaso all'inglese e un lavabo, mentre nel w.c.2 sono presenti un vaso all'inglese, un lavabo e una doccia con scarico a pavimento. Gli impianti esistenti sono: elettrico fuori traccia con canaline in pvc e idricofognante collegato alla rete cittadina.

**STATO MANUTENTIVO:** mediocre.

**SUPERFICIE UTILE:** Mq. 300 circa.

### CONFINI:

L'immobile confina a Nord con proprietà -----, ad Est con area altra proprietà dell'esecutato, a Sud con via Stadio, vano scale e stessa ditta (lotto 1), ad Ovest con area scoperta proprietà dell'esecutato.

## SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

L'intero fabbricato è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 57/83 del 12/05/1984, successivamente è stato rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria n. 234/B del 10/09/03, Permesso di costruire n. 11/03 del 22/04/04, DIA prot. n. 35 del 02/08/05 e Permesso di costruire n. 26/05 del 30/06/06.

### AGIBILITÀ

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità.

## DIFFORMITÀ E CONDONABILITÀ:

E' da rilevare che il progetto a suo tempo approvato è parzialmente difforme dallo stato attuale dei luoghi; in particolare si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, inoltre, parte del porticato da adibire alla sosta delle autovetture è stato chiuso, pertanto vi è un ampliamento di superficie utile. Tali illeciti edilizi sono solo in parte regolarizzabili in funzione delle vigenti normative in materia, in particolare è possibile sanare la diversa distribuzione degli spazi interni ma la zona adibita ad autofficina 2 con annesso deposito 1 deve essere lasciata a porticato unitamente alla tettoia esistente. Occorre inoltre chiudere, in conformità alle normative vigenti, gli accessi prospicienti l'area scoperta ad ovest (particella 245) e recintare il confine est (prospiciente la p.lla 247) al fine di separare materialmente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento dalle aree scoperte non interessate dalla procedura esecutiva essendo state pignorate solo le unità immobiliari insistenti sulla p.lla 246. Le spese presumibili per la regolarizzazione della situazione

urbanistica possono quantificarsi in € 4.000,00 comprensivo di onorario di tecnico abilitato per l'espletamento di tutte le pratiche a cui sommare € 15.000,00 quali spese per effettuare le necessarie opere di demolizione/costruzione per il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto approvato e per la chiusura/separazione delle zone non oggetto di procedura esecutiva.

### DISPONIBILITÀ DEL BENE

Nella disponibilità dei debitori.

<b>PREZZO BASE D'ASTA</b>	<b>€ 225.000,00</b>
<b>OFFERTA MINIMA AMMESSA</b>	<b>€ 168.750,00</b>
<b>OFFERTA MINIMA IN AUMENTO</b>	<b>€ 3.000,00</b>
<b>DEPOSITO PER CAUZIONE</b>	<b>10% DEL PREZZO OFFERTO</b>

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.

- **LOTTO N. 3: APPARTAMENTO SITO IN MONTEMESOLA ALLA VIA STADIO N. 2 PIANO PRIMO IN CATASTO AL FG. 6 P.LLA 246 SUB 6.**

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

#### CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il bene pignorato è ubicato nella periferia nord dell'abitato di Montemesola in prossimità della Strada Provinciale n. 75 che collega la cittadina alla S.S. n. 172 Taranto-Martina Franca. Il contesto urbano è costituito da edifici di recente realizzazione di tipologia commerciale e/o artigianale con annesso abitazioni di pertinenza dell'insediamento produttivo; la zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria ma è priva di edifici pubblici (scuole, chiese ecc.). L'immobile è parte di un edificio a due piani fuori terra, realizzato con struttura portante in cemento armato e orizzontamenti in sidero-latero-cemento. Lo stabile versa in mediocre stato di conservazione.

#### FABBRICATO

L'immobile è parte di un edificio a due piani fuori terra, realizzato con struttura portante in cemento armato e orizzontamenti in sidero-latero-cemento. Lo stabile versa in mediocre stato di conservazione ed è privo di impianto di ascensore.

#### ABITAZIONE

L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al primo piano dello stabile, si compone di un ingresso, un soggiorno/pranzo, 3 vani letto, una cucina, 2 vani bagno e un disimpegno; il tutto per una superficie utile di mq. 144 circa. Pertinenza della residenza sono un terrazzo, tre balconi, un ambiente adibito a bucataio e il vano mansarda.

#### MATERIALI ED IMPIANTI

Le superfici interne sono intonacate a civile e rifinite con tinteggiatura, la porta d'ingresso è del tipo ad 1 anta e mezza, gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio e vetrocamera protetti da persiane; la pavimentazione è in ceramica del formato di cm. 40x40. Il w.c.1 è pavimentato e ha le pareti rivestite con ceramica marca "Trussardi" di vario formato; sono allocati un vaso all'inglese, un bidet, una vasca e lavabo.

Nel w.c.2 sono presenti un vaso all'inglese, un bidet, un box doccia e un bucataio. Gli impianti esistenti sono: elettrico sottotraccia, idrico-fognante collegato alla rete cittadina, citofonico, telefonico e di ricezione tv, di climatizzazione e di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti in ghisa.

STATO MANUTENTIVO: normale.

SUPERFICIE UTILE APPARTAMENTO: Mq. 144 circa.

SUPERFICIE UTILE MANSARDA: Mq. 7 circa.

SUPERFICIE ESTERNA: Mq. 96 circa.

#### CONFINI

L'appartamento confina a Nord con lastrico solare stessa ditta (lotto 2), ad Est con area altra proprietà dell'esecutato, a Sud con via Stadio e ad Ovest con area altra proprietà dell'esecutato.

### SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

L'intero fabbricato è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 57/83 del 12/05/1984, successivamente è stato rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria n. 234/B del 10/09/03, Permesso di costruire n. 11/03 del 22/04/04, DIA prot. n. 35 del 02/08/05 e Permesso di costruire n. 26/05 del 30/06/06.

#### AGIBILITÀ

Per l'unità immobiliare in oggetto non risulta rilasciato nessun certificato di agibilità/abitabilità.

#### DIFFORMITÀ E CONDONABILITÀ

Il progetto approvato non rispecchia lo stato attuale dei luoghi. In particolare, vi è una diversa distribuzione degli spazi interni (in quanto è stata creata una suddivisione fra zona giorno e zona notte); vi è da segnalare inoltre che il vano mansarda deve essere necessariamente destinato a deposito, inoltre è stato realizzato il w.c.2 al posto della dispensa. Tali illeciti edilizi sono solo in parte regolarizzabili in funzione delle vigenti normative: l'attuale posizione del w.c.2, a cui si accede direttamente dalla cucina senza esser preceduto da un antibagno, non è consentita dalle norme

igienicosanitarie; pertanto, è necessario ripristinare la dispensa o creare un antibagno. Le spese per sanare la situazione urbanistica ed ottenere il certificato di agibilità possono stimarsi in €. 4.000,00 circa compreso degli oneri del professionista incaricato all'espletamento della pratica edilizia.

### **DISPONIBILITÀ DEL BENE**

Nella disponibilità dei debitori.

<b>PREZZO BASE D'ASTA</b>	<b>€. 127.000,00</b>
<b>OFFERTA MINIMA AMMESSA</b>	<b>€. 95.250,00</b>
<b>OFFERTA MINIMA IN AUMENTO</b>	<b>€. 2.000,00</b>
<b>DEPOSITO PER CAUZIONE</b>	<b>10% DEL PREZZO OFFERTO</b>

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.

\*\*\*\*\*

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La partecipazione alla vendita implica conoscenza integrale e accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale, nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Taranto", nelle condizioni operative vigenti e rispettivi allegati, rinvenibili sul sito del Tribunale di Taranto e/o sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

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, luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del non potranno dar 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 e sequestri 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 del gestore della vendita telematica, 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 autenticcherà con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed 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 c. 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 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 a più del 25% del prezzo base, 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 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 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** (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), 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 minorenni 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 formulata 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 al prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a "Tribunale Taranto RGE 317/2016" avente il seguente **IBAN IT 90 I 01005 15803 000000012130**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **"Tribunale Taranto Proc. Esecutiva n. 317/2016 RGE lotto uno versamento cauzione" e/o "Proc. Esecutiva n. 317/2016 RGE lotto due versamento cauzione" e/o "Proc. Esecutiva n. 317/2016 RGE lotto tre versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro le ore 12.00 del 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 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, 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.

\*\*\*\*\*

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.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 nel caso di mancata commessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro termini sopra indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la 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 da parte del professionista delegato.

\*\*\*\*\*

#### **GARA**

**La gara avrà la durata di 2 (due) giorni, dal 27.5.2025 al 29.5.2025 e terminerà alle ore 16:00.**

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

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto dal professionista delegato 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.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, tanto al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare le spese derivanti dal trasferimento poste a suo carico (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte catastali e ipotecarie e spese e compensi del visurista occorrenti alla trascrizione del decreto e voltura catastale, oltre al 50% del compenso spettante al delegato, comprensivo di rimborso forfettario, cap ed iva, per la fase di trasferimento del bene).

A tal fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 15% (o in caso di trasferimento di terreni al 20%) del prezzo di aggiudicazione e, comunque, non inferiore ad €. 2.500,00; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o tramite racc. a.r.), pena la decadenza dell'aggiudicazione.

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.

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. 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 RGEI 317/2016"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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..

\*\*\*\*\*

### RICHIESTA INFORMAZIONI

Gli interessati all'acquisto possono visionare (senza effettuare misurazioni e rilievi fotografici) il compendio pignorato non più tardi di sette giorni antecedenti la vendita, contattando con congruo anticipo il custode e professionista delegato Avv. Daniele D'Elia, con studio in Taranto alla via G. de Cesare n. 37, e-mail: [daniele.delia@signumlegis.it](mailto:daniele.delia@signumlegis.it), Tel. 0994538130.

\*\*\*\*\*

### PUBBLICITÀ

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

A cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

Taranto 03.01.2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Daniele D'Elia