



**TRIBUNALE DI TARANTO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedura N. 313/2021 R.G.E.**  
**G.E. Dr.ssa Francesca Zanna**

**Professionista Delegato alla vendita: Avv. Laura DI SANTO**  
**Avviso di Vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto **Avv. Laura Di Santo (c.f. DSNLRA73B41L049V)**, nella qualità di Professionista Delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., giusto provvedimento reso in data 20/11/2023 dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Taranto, **Dr.ssa Francesca Zanna**, nella procedura esecutiva **N. 313/2021 R.G.E.**

a norma dell'art. 490 c.p.c.;

**AVVISA**

che, il giorno **22 ottobre 2024**, alle **ore 16:00**, dinanzi a sé, presso il proprio studio legale, sito in Taranto (TA) alla Via Federico Di Palma 123, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma **[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**, il cui gestore è la società Aste Legale Net SpA, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32, per quanto applicabile.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001 e, 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, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

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

\*\*\*

**LOTTO UNICO:**

*Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione di tipo economico, al quarto piano del fabbricato sito nel Comune di Taranto alla Via Giacomo Leopardi n°56, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, sviluppante una superficie di mq.132,00 circa, composto da ingresso-disimpegno in un unico ambiente, salone, cucina, bagno, ripostiglio e due camere da letto per una superficie interna complessiva di mq 112,00 circa, oltre tre balconi per superficie complessiva di 15,80 mq. Circa. Riportato nel catasto dei fabbricati del comune di Taranto al foglio 203, part. 3146, sub.14, (ex part. 373, sub.14) categoria A/3 di classe 2, consistenza vani 6, superficie catastale 160 mq. (escluse aree scoperte 154 mq.) rendita 526,79, Via Giacomo Leopardi n°56, piano 4.*

*Il complesso edilizio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta costruito in forza delle seguenti licenze edilizie:*

*-licenza edilizia del 05/03/1962 per un complesso edilizio composto da piano terreno e sei piani superiori e piano terreno e dieci piani superiori, da costruirsi tra le Vie Masaccio e Leopardi.*

*-licenza edilizia del 24/08/1968 per il settimo piano a sanatoria relativo al lotto di sette piani.*

*La planimetria catastale è difforme per diversa distribuzione degli spazi interni dallo stato di fatto rilevato.*

*È stata rilevata una incongruenza delle superfici catastali riportate in atti catastali. La superficie catastale riportata negli atti catastali è maggiore della superficie catastale effettiva. Per regolarizzare la situazione catastale dell'appartamento occorre presentare all'Agenzia Delle Entrate la "denuncia di variazione catastale" con procedura DOCFA.*

*Sono altresì presenti difformità edilizie, parzialmente sanabili, poiché l'ampliamento di superficie abitabile per l'avanzamento di parte del prospetto su Via G. Leopardi non è sanabile, dato che la demolizione della porzione abusiva implica la demolizione di parti strutturali con pregiudizio per le parti conformi regolarmente eseguite. Pertanto ai fini della stima l'abuso è stato considerato dal CTU come non demolibile e pertanto fiscalizzabile con l'applicazione della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 34 co.2 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.*

*Presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto non sono presenti atti riconducibili al rilascio di dichiarazione di abitabilità. Pertanto ai fini della stima l'unità immobiliare è stata considerata come priva di agibilità.*

*La "segnalazione certificata per l'agibilità" potrà essere asseverata, da un professionista abilitato, previa rispondenza alle condizioni di cui all'art. 24, comma 4b del DPR 380/01 e ss.mm. ii. e se corredata dalla documentazione di cui all'art. 24, comma 5 dello stesso decreto.*

*Attualmente lo stesso risulta abitato dall'esecutato con il suo nucleo familiare.*

<b>Prezzo base</b>	<b>€ 45.100,00</b>
<b>Offerta di acquisto minima consentita (75% del prezzo base)</b>	<b>€ 33.825,00</b>
<b>Offerta minima in aumento</b>	<b>€ 1.000,00</b>

**Cauzione: 10% del prezzo offerto.**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**\* \* \***

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 www.spazioaste.it](http://del_gestore_della_vendita_telematica_www.spazioaste.it).

**Le offerte di acquisto**, comprensive dei documenti allegati, **dovranno essere presentate, con le modalità sotto riportate, entro le ore 12.00 del giorno 21.10.2024 (antecedente a quello dell'udienza di vendita)**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretutto utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12, comma 4 e dell'art.13 del D.M. n.32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13, comma 4 del D.M. n.32/2015).

**L'offerta di acquisto è irrevocabile** e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art.12 del D.M. n.32/2015:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, del soggetto cui andrà intestato l'immobile; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - l'indicazione del referente della procedura;
  - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
  - il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
  - l'importo versato a titolo di cauzione;
  - la data e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
  - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e l'eventuale recapito di telefonia mobile, per ricevere le comunicazioni previste;
- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a mezzo di un avvocato, a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà depositarla successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura avente il seguente **IBAN: IT 14 W 01005 15803 0000 000 12372**; tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 313\_2021 R.G.E. lotto Unico - versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente della procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

**L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.**

**Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".**

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art.571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito **www.spazioaste.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

**La gara avrà la durata di giorni 2 (DUE), dal 22.10.2024 e terminerà alle ore 16:00 del 24.10.2024.**

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

**Il giorno della scadenza della gara**, all'esito degli eventuali prolungamenti, **il professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità, altresì, di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione (ovvero del 20% in caso di terreni), unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato *ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015* (come indicatagli dallo stesso professionista); ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato (da inviarsi a mezzo PEC o tramite raccomandata AR).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\* \* \* \* \*

Come previsto dall'art.585, comma 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 "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 555/2015 R.G.E. – Lotto Unico"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

\* \* \* \* \*

Per maggiori chiarimenti sarà possibile rivolgersi al Professionista Delegato, Avv. Laura Di Santo, con studio in Taranto (TA) alla Via F. Di Palma n.123, chiamando nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 16.00 alle ore 19.30 ai seguenti numeri telefonici 3357693342 – tel.0994596671 e fax 0999466957 – e-mail: avv.lauradisanto@gmail.com.

Per concordare eventuali sopralluoghi rivolgersi al Custode Giudiziario, Avv. Laura Di Santo, con studio in Taranto (TA) alla Via F. Di Palma n.123, chiamando nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 16.00 alle ore

19.30 ai seguenti numeri telefonici 3357693342 – tel.0994596671 e fax 0999466957 – e-mail: avv.lauradisanto@gmail.com.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica contattando la società **Asta Legale.Net Spa** al seguente recapito 0362 90761.

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

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

- 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 e del regolamento sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Taranto, lì 29/07/2024

**Il Professionista Delegato**  
*Avv. Laura Di Santo*