



## **NICO & QUERO**

Studio Legale

Avv. Giuseppe Nico  
Avv. Maddalena Quero

giuseppe.nico@pec.it  
avvmaddalenaquero@pec.it

Via Ospedale, 110  
74011 - Castellaneta (TA)  
T/F 099 849 1976

Via F.lli Bandiera, 17/19  
74017 - Mottola (TA)  
T/F 099 883 3948

### **TRIBUNALE DI TARANTO**

#### **UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

**n. 245/2018 R.G.E.**

**Giudice dell'esecuzione: Dott. Andra Paiano**

**Delegato alla vendita: Avv. Maddalena QUERO**

Il sottoscritto Avv. Maddalena QUERO (C.F. QRUMDL79E47F027U), con studio professionale in Mottola (TA) alla Via F.lli Bandiera n. 17-19, nella qualità di Professionista Delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, giusta ordinanza dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione del 03.10.2024

#### **AVVISA**

che il giorno **22.01.2025** alle ore **16:00** col prosieguo, presso il proprio studio legale, si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), 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 dis. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 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 modificato ed integrato 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.

**LOTTO UNICO:** *Appartamento sito in Taranto, quartiere "Paolo VI", in piazza Petrini civ. 19, edificio "B3", al secondo piano, della superficie lorda di circa 108, oltre balconi di mq 18, cantinola al piano seminterrato della superficie lorda di 12 mq e posto auto coperto di mq 14".* Fabbricati riportati al N.C.E.U. – Comune di Taranto al foglio 206, p.lla 31, sub. 763, categoria A/3, vani 6,5, rendita 570,68, al foglio 206, p.lla 31, sub. 805, categoria C/2, 12 mq, rendita 32,38 e al foglio 206, p.lla 31, sub. 1058, categoria C/6, 14 mq, rendita 51,34. E' composto da zona living a cucina soggiorno, tre camere, doppi servizi, ripostiglio e corridoio. Completano l'unità immobiliare tre balconi, tutti prospicienti su area condominiale, oltre cantinola con ingresso dalla terza porta a destra del corridoio condominiale e al piano interrato posto auto con accesso da varco comune su area condominiale.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:**

Il complesso edilizio è stato realizzato a seguito di concessione edilizia n. 85 (prat. 195/1991) del 17.03.1993, concessione edilizia n. 238 (prat. 194/1991) del 14.12.1995 e DIA prot. 713 del 11.03.2002. Le costruzioni sono munite di Certificato di Agibilità n. 280 rilasciato in data 30.11.2004. Le unità immobiliari sono conformi a quanto assentito a meno della diversa distribuzione degli spazi interni dell'abitazione al secondo piano, sanabile onerosamente ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/2001, i cui costi sono cautelativamente stimati in € 2.500,00 oltre oneri per prestazioni professionali.

**DISPONIBILITA' DEL BENE:** L'immobile è occupato dalla debitrice esecutata.

**ONERI CONDOMINIALI:** La quota condominiale è di circa € 25,00 (venticinque/00 euro) al mese e non viene versata dal 2016. Vi è inoltre un

super-condominio per le parti comuni scoperte la cui quota è pari ad € 1 (euro/00) all'anno. Vi sono pertanto oneri condominiali a versarsi.

<b>PREZZO BASE</b>	<b>€</b>	<b>34.805,00</b>
<b>OFFERTA MINIMA AMMESSA</b>	<b>€</b>	<b>26.104,00</b>
<b>CAUZIONE</b>	<b>70 % DEL PREZZO OFFERTO</b>	
<b>RILANCIO MINIMO IN GARA</b>	<b>€</b>	<b>1.000,00</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.**

**\*\*\*\*\***

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](http://www.astetelematiche.it).

**Le offerte di acquisto, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate, con le modalità sotto indicate entro le ore 12.00 del giorno 21 GENNAIO 2025 (giorno antecedente a quello della udienza di 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, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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 d'acquisto è irrevocabile** e deve contenere i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32 del 2015:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, del soggetto cui andrà intestato l'immobile; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta

elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e l'eventuale recapito di telefonia mobile, per ricevere le

comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

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

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

dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma pari al dieci per cento (70 %) del prezzo offerto** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura avente il seguente **IBAN IT09C010051580300000011022**; tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva n. 245/2018 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, al netto degli eventuali oneri bancari.

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

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

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

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica

tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio

subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

**La gara avrà inizio il giorno 22.01.2025 alle ore 16:00 e terminerà il 24.01.2025 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) minuto per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito 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)** e comunque **non inferiore ad € 2.500,00**. Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato (da inviarsi a mezzo pec o tramite racc. a.r.)

entro 15 giorni dalla predetta comunicazione a pena di decadenza dall'aggiudicazione.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con

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

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

\*\*\*\*\*

Come previsto dall'art.585 c.3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo del 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. 245/2018 R.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

\*\*\*\*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato ( senza effettuare misurazioni e rilievi fotografici) non più tardi di sette giorni antecedenti la vendita, contattando con congruo anticipo il Custode Giudiziario IVG Srl di Taranto, in perso na del Direttore L.r.p.t Nicola Crapenzano, con sede operativa in Taranto alla via Argentina n. 58, 3 piano, telefono e fax 099.9946422, email: [ivgta.visiteimmobiliare@gmail.com](mailto:ivgta.visiteimmobiliare@gmail.com), pec: [ivgtaranto@pec.it](mailto:ivgtaranto@pec.it).

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.

\*\*\*\*\*

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” dell’annuncio di vendita sui siti internet Casa.it-Idealista.it-Kijiji-Ebay Annunci.

**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, 20.11.2024

Il Professionista Delegato

Ayv. Maddalena QUERO

