



TRIBUNALE DI TARANTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 67/2023 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Andrea Paiano

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

Il sottoscritto **Avv. Saverio Di Fonzo** (C.F. DFNSVR69C15F784D), con domicilio professionale in Mottola (TA) alla Via Luigi Einaudi n.7, nella qualità di Professionista Delegato alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., giusta ordinanza emessa in data 12.02.2024 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Taranto, Dr. Andrea Paiano, nella procedura esecutiva sopra emarginata;

Visto il provvedimento reso dall'Ill.^{mo} G.E. in data 22.10.2024;

visto il verbale di asta deserta del 29.01.2025;

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

AVVISA

che, il giorno **14 MAGGIO 2025, alle ore 16:00** col prosieguo, dinnanzi a sé, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma **www.spazioaste.it** del seguente compendio immobiliare, 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 partecipazione alla vendita implica conoscenza integrale e accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale, nelle Linee guida, nelle condizioni operative vigenti e rispettivi allegati, rinvenibili sul sito del Tribunale di Taranto.

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 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

Piena proprietà di un appartamento nel Comune di Massafra (TA), in via Carlo Montanari n.5, primo piano, composto di quattro vani ed accessori; confini: scala, Viale Marconi, proprietà *** proprietà *** e eredi, aventi causa o altri. In Catasto al foglio 44, particella 1747, sub. 41, cat. A/3 di 3, vani 5,5, sup. cat 129 mq, Euro 482,89, via Carlo Montanari n. 5, piano 1. L'immobile è posto in quartiere a destinazione prevalentemen-



te residenziale, dotato di tutti i servizi primari, a poca distanza dal centro storico. L'intero fabbricato risulta legittimo e conforme al Nulla Osta per l'Esecuzione Lavori Edili n. 18-11/147 del 07/09/1967 e successivo n. 19/3 del 22/01/1968 rilasciati dal Comune di Massafra. In data 10/04/1969 il Comune di Massafra ha rilasciato Autorizzazione di Abitabilità n. 24. Il bene risulta nel possesso degli esecutati.

Prezzo base	Euro	64.125,00
Offerta di acquisto minima consentita (75 % del prezzo base)	Euro	48.094,00
Rilancio minimo di gara	Euro	1.500,00

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

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

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art.40, comma 6, 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 dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

* * * *

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - personalmente (*ovvero a mezzo di procuratore munito di procura notarile rilasciata a quest'ultimo e redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata o anche per persona da nominare a norma dell'art. 579 c.p.c. ultimo comma*) 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, seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Il file criptato in formato zip.p7m contenente l'offerta integrale e dei documenti allegati, dovrà essere depositato entro le ore 12:00 del giorno antecedente quello dell'udienza di vendita telematica, inviandolo all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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 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);
- 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: l'avvocato che partecipa per persona da nominare, in caso di aggiudicazione deve, ai sensi dell'art.583 c.p.c., entro i tre giorni successivi, depositare presso il Professionista Delegato, anche a mezzo p.e.c., 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 della richiamata dichiarazione, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta; gli originali della dichiarazione di designazione dell'aggiudicatario e della procura dovranno essere poi consegnati al professionista delegato non oltre il momento del saldo prezzo;

All'offerta dovranno essere allegati:

copia del documento d'identità e 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 minorenni, 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 27 L 01005 15803 000000012219**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.



Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 67/2023 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 sul Portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, Sezione Servizi, Pagamento bolli digitali, tramite la funzione "nuova richiesta di pagamento").**

La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici dovrà essere allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generata tramite il modulo web ministeriale.

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 portale del gestore della vendita telematica, 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.**

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

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 14/05/2025 alle ore 16:00 e terminerà il giorno 16/05/2025 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) 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 le spese di trasferimento poste a suo carico (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, spese e compensi del visurista occorrenti alla trascrizione del decreto di trasferimento 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 tale fine l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 15% (ovvero del 20% in caso di terreni) del prezzo di aggiudicazione 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, entro e non oltre il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo p.e.c. o tramite raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'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.

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 c.3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 67/2023 R.G.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

* * * * *

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.

- a) Pubblicazione dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, delegata a tale specifico adempimento in qualità di soggetto legittimato;
- b) Pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, della presente ordinanza e della relazione di stima (corredata da fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astegiudiziarie.it
- c) Pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet "Casa.it" - "Idealista.it" - "Bakeca.it";

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

- d) Pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, della presente ordinanza e della relazione di stima (corredata da fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astalegale.net

* * * * *

Gli interessati all'acquisto potranno visionare il compendio pignorato contattando il Custode Giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, in persona del suo Direttore - Legale rappresentante *pro tempore*, sig. Nicola Crapanzano, ai seguenti recapiti: Tel. 099 9946442 - Mobile: 3464950409 - e-mail: ivgta.visiteimmobili@gmail.com - Pec: ivgtaranto@pec.it

Per ulteriori informazioni sarà possibile rivolgersi al Professionista Delegato, Avv. Saverio Di Fonzo, con studio in Mottola (TA) alla Via L. Einaudi n.7, nei giorni di martedì e giovedì, dalle ore 17:00 alle ore 19:00 ai seguenti contatti: +39 3382952352 – e-mail: saveriodifonzo@libero.it.

Si fa inoltre presente che presso l'ufficio di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sito in Taranto al Viale Virgilio n.20/d, è attivo uno sportello informativo e di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche (tel. 3316401305 – e-mail: staff.taranto@astegiudiziarie.it) dedicato all'assistenza in loco per le fasi di



registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica e per la compilazione dei documenti necessari per partecipare alla gara telematica, dalle ore 9:00 alle ore 13:30 tutti i giorni non festivi (escluso il sabato), e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale, per coloro che non ne fossero in possesso.

Per supporto tecnico è, inoltre, possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono "staff vendite": 0586095310.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

Si potrà, altresì, chiedere supporto tecnico durante le fasi di registrazione, compilazione dell'offerta e partecipazione alla vendita telematica, essendo attiva l'assistenza telefonica di **Astalegale.net** al seguente recapito 02.800.300, attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 08.30 alle ore 13.00 e dalle 14.00 alle 18.30. Sul sito <https://www.spazioaste.it> è presente il "Manuale Utente per le vendite immobiliari".

Per la presentazione delle offerte si rimanda al "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Taranto, lì 30.01.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Saverio Di Fonzo

