

TRIBUNALE DI TARANTO
AVVISO DI VENDITA
Esecuzione immobiliare RGE n. 79/2022
Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Francesca Zanna
Professionista Delegato alla vendita: Avv. Angelo Messinese

Il sottoscritto, Avv. Angelo Messinese CF MSSNGL63B13A182W, con studio legale in Taranto alla via Solito n. 69/A, pec: messinese.angelo@oravta.legalmail.it, nella qualità di Professionista Delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, giusta ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Taranto del 16.10.2023,

AVVISA

che innanzi a sé, presso il proprio studio legale, sito in Taranto alla Solito n. 69/A, il giorno **13.5.2025, alle ore 10.15** col prosieguo, procederà alla vendita senza incanto, telematica asincrona tramite la piattaforma www.fallcoaste.it, gestore della vendita telematica società **Zucchetti Software Giuridico S.r.l.**, dei seguenti immobili, meglio descritti nella consulenza estimativa in atti e successive integrazioni, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art.161-ter disp. att. c.p.c. e di cui al DM 26.2.15, n.32, per quanto applicabile.

LOTTO UNO: Piena proprietà di 1/3 indiviso del compendio immobiliare sito in Taranto, *originariamente individuato al N.C.E.U. al: Foglio 203, Part. 3262, Subb. 1, 2 e 3*, Via Galeso 177 ora catastalmente individuato al N.C.E.U. come segue:

- **Fg.203 P.lla 3262 Sub.4** Cat. C/2 Classe 4 Cons.171 mq Sup. Catast. 191 mq Rendita € 697,68;
- **Fg.203 P.lla 3262 Sub.5;**
- **Fg.203 P.lla 3262 Sub.6** Cat.C/2 Classe 4 Cons.24 mq Sup. Catast. 27 mq Rendita € 97,92;
- **Fg.203 P.lla 3262 Sub.7** Cat.C/2 Classe 4 Cons.34 mq Sup. Catast. 38 mq Rendita € 138,72;
- **Fg.203 P.lla 3262 Sub.8** Cat.A/2 Classe 2 Cons.5 vani Sup. Catast. 118 mq Rendita € 542,28;
- **Fg.203 P.lla 3262 Sub. 9** Cat.A/2 Classe 2 Cons.16 Sup. Catast. 424 mq Rendita € 1.735,30.

In dettaglio:

“fabbricato compendiante gli immobili in vendita per la quota di 1/3, assimilabile ad una villa, **sito in Taranto alla Via Galeso n. 177** (via che prosegue come Strada Statale 172 per Martina Franca). L'edificio, collocato nella zona perimetrale nord del quartiere Tamburi, a ridosso della zona industriale, è composto da due piani fuori terra e da un piano interrato, non censito catastalmente, che non è oggetto di vendita. L'accesso al piano interrato avviene sia dall'androne del fabbricato, attraverso la scala interna, sia dall'esterno di questo, attraverso un ingresso con rampa collocata sulla superficie prospettica interna. Il fabbricato che non è provvisto di ascensore, è in condizioni complessive medie tanto in relazione all'esterno del fabbricato quanto alle unità immobiliari che lo compongono. Il terreno contenete la villa, confina ad ovest con Via Galeso, a Sud con part. 3193, ad Ovest con linea ferroviaria (Part. 3158) ed a Nord con altra proprietà immobiliare.

Il lotto è composto dalle seguenti unità immobiliari.

Piena proprietà di 1/3 indiviso del giardino al piano terra già **catastalmente** individuato alla Part. 3262 è ora **individuato alla Part. 3262 Sub. 5** (Bene comune non censibile). Nella sua parte anteriore, prospiciente l'ingresso carrabile dalla Via Galeso, vi è un piazzale asfaltato che consente il parcheggio delle vetture. In adiacenza a questo è anche presente una piccola struttura metallica atta a sorreggere alcune piante rampicanti, sotto la quale è stato realizzato un basamento rialzato.

In una porzione angolare del confine posteriore, *sono presenti dei localetti abusivamente costruiti ed in pessime condizioni manutentive, originariamente utilizzati come depositi*. Questi locali sviluppano una superficie di 8,00 m x 2,80 m. circa per una altezza media di 2,10 m. circa, andando a generare una superficie di mq 22,40 circa ed una volumetria mc 47,04 circa.



N. 79/2022 R.G.Es.

Piena proprietà di 1/3 indiviso del locale deposito dotato di doppio accesso carrabile esterno con serrande collocate dai due lati corti che danno sugli spazi comuni protetti da porticati, e dispone anche di un accesso dall'androne del fabbricato. **In catasto** (già individuato al Sub. 1, soppresso) è ora **individuato al Sub. 4.**

Piena proprietà di 1/3 indiviso dell'appartamento originariamente individuato catastalmente dal Sub. 2 (soppresso) è ora **individuato al Sub. 8.** Esso è posto ad una quota rialzata rispetto al calpestio del piano terra ed è composto da un soggiorno, da una cucina, una camera da letto, un servizio igienico ed un ripostiglio. Questo appartamento è attualmente utilizzato come deposito sia dall'esecutato che dai comproprietari del fabbricato. *L'accesso a questa unità abitativa, avviene dal retro del fabbricato, a mezzo di una scala esterna protetta da un porticato.*

Piena proprietà di 1/3 indiviso dei due locali deposito, collocati a quota rialzata rispetto a quella del calpestio del piano terra, con accesso autonomo dall'androne del fabbricato. Essi erano catastalmente connessi all'abitazione sita al primo piano di cui erano pertinenze. Un locale deposito è composto da un solo vano ed affaccia su retro del fabbricato, mentre il secondo locale deposito è composto da due locali in attraversamento, il primo dei quali prende luce indiretta dal secondo che affaccia sul prospetto principale del fabbricato. Entrambi i depositi, erano originariamente individuati al Sub. 3 (soppresso) mentre **ora sono catastalmente individuati ai Subb. 6 e 7. I due depositi di modestissima qualità costruttiva, in pessime condizioni, sono coperti da un tetto in onduline contenete dell'amianto e presentano abusi insanabili che comportano la necessità di abbattimento con costi dei quali l'esperto ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima.**

A questo piano, inoltre, è stata riscontrata l'abusiva realizzazione di una porzione porticata del fabbricato avente la dimensione di circa mq. 14,70.

Piena proprietà di 1/3 indiviso dell'abitazione al primo piano composta da cinque camere da letto, uno studio un soggiorno, una cucina, un tinello, tre bagni e due ripostigli. L'abitazione su tutti e quattro i lati è circondata da un'ampia balconata. Questa era **originariamente individuata al Sub. 3 (soppresso), ed è ora individuata al Sub. 9.**

A questo piano sono state riscontrate: 1) l'abusiva realizzazione di una porzione di fabbricato, che si sostanzia nel prolungamento di un balcone delle dimensioni di circa mq.14,70 e 2) la diversa distribuzione degli spazi interni dell'abitazione.

Il compendio necessita di sanatoria con costi dei quali l'esperto ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima

Situazione urbanistica e catastale

Pratica Edilizia L'esperto stimatore ha precisato che in relazione agli immobili suindicati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n° Registro 1327 del 12 settembre 1963 n° 145.
- Licenza Edilizia del 14 dicembre del 1964:
- Licenza Edilizia del 22 febbraio del 1967.
- **Dichiarazione di abitabilità del 10/1/1968.**

Difformità

L'esperto ha rilevato i seguenti abusi:

1. nel giardino, dei localetti abusivamente costruiti aventi la dimensione complessiva di 8,00 m x 2,80 m. circa, per una altezza media di 2,10 m. circa, realizzati con blocchetti di tufo e coperti da un tetto in onduline contenete dell'amianto. L'insieme sviluppa una superficie di mq 22,40 circa, e di mc 47,04 circa e le condizioni manutentive sono cattive;
2. presso l'appartamento del primo piano, l'abusivo ampliamento di una porzione di balcone (facciata anteriore lato destro), delle dimensioni di circa 1,30 m. x 14,30 m. per una superficie complessiva di circa mq. 14,70;
3. presso l'appartamento del primo piano, una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto il progetto assentito



N. 79/2022 R.G.Es.

Sanabilità delle opere

Località abusivamente costruiti in giardino. La riscontrata difformità rilevata, la presenza di amianto nel manufatto, la sua modestissima qualità costruttiva come pure le pessime condizioni manutentive in cui versa il manufatto portano a determinare l'abbattimento dello stesso, pertanto l'intervento non è sanabile;

2. ampliamento del balcone del primo piano, l'intervento è sanabile;

3. diversa distribuzione interna dell'appartamento del primo piano, l'intervento è sanabile.

Valore di stima complessivo del compendio al netto dei costi di sanatoria, demolizione e smaltimento del materiale €. 533.500,00. Valore della quota pignorata in vendita: Euro 177.833,00.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risulta dalla legge e dai titoli, **come meglio e dettagliatamente indicato in relazione di stima dell'esperto stimatore nominato e successive integrazioni.**

PREZZO BASE	EURO	56.267,46
OFFERTA MINIMA AMMESSA	EURO	42.200,59
RILANCIO MINIMO IN AUMENTO	EURO	3.000,00
CAUZIONE MINIMA PARI AL 10% DELL'OFFERTA		

LOTTO DUE: Piena proprietà di 1/3 indiviso del locale commerciale sito in Taranto Via Masaccio 21/C e 21/D, individuato **al N.C.E.U. al: Foglio 203, Part. 3184, Sub. 35.** Il locale è attualmente locato ed utilizzato come cartolibreria avente accesso dalla Via Masaccio 21/C e 21/D. Questa strada è sita nel quartiere Tamburi, alla periferica nord della città. La zona ad oggi, risulta essere modestamente apprezzata dal mercato immobiliare. L'edificio compendiate il locale è di discreta qualità costruttiva e le condizioni complessive sia del fabbricato che del negozio sono buone. Il negozio ha accesso diretto dalla pubblica via, dispone di due vetrine prospicienti la strada. Esso è composto da un unico locale dotato di servizio igienico. Sono anche presenti delle divisioni interne realizzate con elementi lignei facilmente smontabili e che pertanto non determinano nessuna problematica di conformità urbanistica. Si evidenzia che al momento della redazione della relazione di stima risultavano non pagate spese condominiali ordinarie e straordinarie, per un totale di € 1.650,00. Il locale nella sua intera consistenza è condotto in affitto da terzi in forza di contratto opponibile del 20.7.2020 della durata di anni sei - scadenza 21.7.2026 - registrato il 20.7.2020 al n.005507 - serie 3T. L'immobile confina ad Est con Via Masaccio, a Sud e a Nord con altre unità immobiliari ed infine ad Ovest con cortile condominiale.

Situazione urbanistica e catastale

Pratiche Edilizie ed Agibilità

L'esperto stimatore ha precisato che in relazione agli immobili suindicati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n° 308 del 08 marzo 1967 Reg. 58.
- Dichiarazione di abitabilità del 20/7/68 n° 805.
- Permesso a Costruire n° 301 del 2013 Pratica n° 100.

Difformità

L'esperto non ha rilevato difformità.

Sanabilità delle opere

L'esperto ha precisato che non vi sono opere da sanare.

Valore di stima complessivo del compendio €. 68.700,00. Valore della quota pignorata in vendita: Euro 22.900,00.



N. 79/2022 R.G.Es.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risulta dalla legge e dai titoli, **come meglio e dettagliatamente indicato in relazione di stima dell'esperto stimatore nominato e successive integrazioni.**

PREZZO BASE	EURO	7.245,70
OFFERTA MINIMA AMMESSA	EURO	5.434,27
RILANCIO MINIMO IN AUMENTO	EURO	2.000,00
CAUZIONE MINIMA PARI AL 10% DELL'OFFERTA		

LOTTO TRE: Piena proprietà di 1/3 indiviso dei terreni siti in Taranto, individuati al N.C.T. al Foglio 153, Part.lla 97 e 222. I terreni sono collocati a nord-est della città, quasi a confine del Comune di Montemesola. La zona con spiccata vocazione agricola è bene apprezzata dal mercato. La particella 97 confina ad Est, ad Ovest ed a Nord con la particella 207, ed a Sud con la particella 195. La particella 222 confina ad Est con la particella 223, a Sud con la particella 221, ad Ovest con la particella 148 e a Nord con parte della particella 143.

L'accesso alle particelle avviene dalla Strada Vicinale Levrano delle Monache Vitrieti. **Esse sono così descrivibili:**

Particella 97. La particella 97 di 235 mq, pur essendo catastalmente individuata come uliveto, ha quasi tutta la sua consistenza impegnata dalla presenza di un fabbricato rurale sotto il quale è collocato un pozzo, e dove si trovano le pompe di sollevamento ed una cabina elettrica in disuso. Il fabbricato rurale si presenta in discrete condizioni manutentive.

Particella 222. La porzione di terreno afferente la particella 222 sviluppa una superficie di 3 ha, 96 are, 80 ca ed ha una destinazione catastale a Seminativo di 2[^]. **L'esperto stimatore ha rilevato la presenza di un vigneto in pessime condizioni manutentive per il quale ha previsto l'espianto - con costi dei quali l'esperto stesso ha tenuto conto nella determinazione del valore del lotto -**, fatto questo che riporta il terreno alla sua originaria individuazione catastale di seminativo.

Il terreno fruisce della possibilità di essere irrigato.

Valore di stima complessivo del compendio al netto dei costi di espianto del vigneto, trasposto a discarica autorizzata, comprensiva di oneri, e competenze professionali afferenti tutte le pratiche (Iva e cnpaia escluse) €. **86.500,00. Valore della quota pignorata in vendita: Euro 28.833,00.**

Situazione urbanistica e catastale

Pratiche Edilizie ed Agibilità

L'esperto stimatore ha precisato che in relazione agli immobili suindicati in esito alle verifiche fatte presso il Comune di Taranto con richiesta di certificati di destinazione urbanistica e dallo stralcio del PRG, per la **part. 222** non risulta essere presente alcuna possibilità di poter costruire (se non manufatti strettamente funzionali all'attività agricola). **La sua individuazione a mezzo di coordinate è la seguente: 40.538022 17.343501.** La destinazione della **particella 97** è di "Strada di P.R.G."

Il pozzo per l'utilizzo dell'acqua ai fini agricoli relativamente ad entrambe le particelle non è di proprietà esclusiva, in quanto sono state cedute quote per l'utilizzo dello stesso.

La sua individuazione a mezzo di coordinate è la seguente: 40.533866 17.345748.

Difformità

L'esperto non ha rilevato difformità.

Sanabilità delle opere

L'esperto ha precisato che non vi sono opere da sanare.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e



N. 79/2022 R.G.Es.

passive, così come risulta dalla legge e dai titoli, **come meglio e dettagliatamente indicato in relazione di stima dell'esperto stimatore nominato e successive integrazioni.**

PREZZO BASE	EURO	9.797,94
OFFERTA MINIMA AMMESSA	EURO	7.348,45
RILANCIO MINIMO IN AUMENTO	EURO	2.000,00
CAUZIONE MINIMA PARI AL 10% DELL'OFFERTA		

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà formulare, **entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita**, l'offerta irrevocabile di acquisto esclusivamente in via telematica all'indirizzo "offertapvp.dgsia@giustiziacert.it" 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.fallcoaste.it, personalmente o, nel caso di offerta per persona da nominare ed a norma dell'art. 579, u.c., c.p.c., tramite avvocato, previa registrazione gratuita al sito suddetto e versamento anticipato della cauzione e del bollo; l'offerente si autenticherà con le proprie credenziali (username e password scelti in fase di registrazione) ed utilizzerà l'apposita funzione di iscrizione alla gara. **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.**

Modalità di presentazione delle offerte

A) L'offerta di acquisto è irrevocabile.

L'offerente dovrà versare **anticipatamente**, a titolo di cauzione una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto tramite bonifico bancario sul c.c. intestato alla procedura il cui IBAN è il seguente: **IT 22 R 01005 15803 000000012062.**

L'offerente dovrà, inoltre, procedere al pagamento del bollo (attualmente € 16,00) secondo le istruzioni riportate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Il bonifico, con **causale "Proc.es. n. 79/2022 RGE, Lotto Uno, due o tre (indicare il numero del lotto) versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo che l'accredito delle somme avvenga **entro il giorno precedente** l'udienza di vendita telematica. Qualora in tale giorno non venga riscontrato l'accredito l'offerta sarà considerata **inammissibile**.

Gli importi versati saranno trattenuti in caso di rifiuto all'acquisto.

B) L'offerta deve contenere:

- cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale ed almeno un recapito telefonico dell'offerente;

- non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

- il presentatore della domanda di partecipazione dovrà necessariamente coincidere con l'offerente ad eccezione:

- di offerta presentata da avvocato per persona da nominare.

L'avvocato che partecipa per persona da nominare, in caso di aggiudicazione deve, ai sensi e per gli effetti dell'art. 583 c.p.c., entro tre giorni successivi depositare presso il Professionista Delegato, anche a mezzo pec, dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta. Sulla dichiarazione dovrà essere apposto il bollo dovuto per legge, corredata da procura notarile avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte. In mancanza 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



N. 79/2022 R.G.Es.

comunque consegnati in originale al Professionista Delegato non oltre il momento del saldo prezzo;

- di offerta presentata da un mandatario speciale dell'offerente munito di apposita procura speciale autenticata, che dovrà essere allegata alla domanda;

- ove coniugato, l'offerente dovrà altresì dichiarare il regime patrimoniale vigente (comunione o separazione dei beni, fondo patrimoniale e, se in regime di comunione legale, dovrà indicare anche i corrispondenti dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., caricandola sul portale.

- se minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare;

- se interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;

- se residente all'estero o sia privo di codice fiscale rilasciato dal Ministero delle Finanze, dovrà indicare il codice fiscale dello stato nel quale risiede o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, c.2, DM 26.2.15;

- se persona giuridica l'offerta dovrà essere formulata dal legale rappresentante;

- l'Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno ed il numero di ruolo della stessa ed ogni altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per le operazioni di vendita;

- l'indicazione del prezzo offerto **che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammessa come indicata nel presente avviso** (offerte inferiori non potranno essere considerate valide), nonché il termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione;

- l'importo versato a titolo di cauzione, con la data ed il numero di CRO o TRN del bonifico effettuato, nonché la ricevuta attestante l'avvenuto pagamento del bollo;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo pec dell'offerente ove ricevere le comunicazioni relative alla procedura;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione.

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, a pena di inammissibilità.

C) All'offerta devono essere allegati, mediante inserimento nel sito al momento di iscrizione alla vendita:

- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e, se in comunione legale, del coniuge; nel caso di offerta presentata in nome e per conto di una società l'offerente dovrà produrre un certificato CCIAA in corso di validità attestante i poteri dell'offerente ovvero la procura speciale rilasciata da soggetto a ciò legittimato;

- se l'offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e di chi legittimato a sottoscrivere l'offerta, unitamente a copia del provvedimento autorizzativo del Giudice tutelare;

- se l'offerta è formulata da più persone copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha facoltà di formulare offerte in aumento;



N. 79/2022 R.G.Es.

- documentazione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente di addebito comprovante l'avvenuto versamento, tramite bonifico bancario sul conto della procedura, della cauzione e della ricevuta telematica di pagamento dell'imposta di bollo;
- la richiesta di agevolazioni fiscali, salvo la facoltà di depositare i documenti richiesti dalla competente Agenzia delle Entrate al momento del versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori.

L'offerente dovrà dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi, in caso di aggiudicazione, di un mutuo per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori.

In caso di mancata aggiudicazione, all'esito di gara tra plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (detratto il bollo e gli oneri bancari) verrà restituito ai soggetti non aggiudicatari tramite bonifico bancario sul medesimo c.c. utilizzato per il versamento della cauzione.

Apertura delle buste e modalità di svolgimento della gara.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora indicata nell'avviso di vendita.

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

Il Professionista delegato verificherà la validità delle offerte, l'effettivo accredito della cauzione e del bollo e dichiarerà ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando, se del caso, aperta la gara.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it.

Nel caso di unico offerente l'immobile sarà a questi aggiudicato, anche nel caso in cui lo stesso non si connetta.

L'offerta presentata, salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, è irrevocabile sino alla data di udienza e comunque per 120 giorni. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando in capo al Giudice la facoltà di cui all'art. 572 comma 3 cpc, e ciò anche nel caso di unico offerente.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica con modalità asincrona sulla base della offerta più alta; le offerte ritenute regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara: nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo sopra indicato e non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà inizio il 13.5.2025, alle ore 10.15 e terminerà il 15.5.2025 alle ore 16,00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 minuti per eventuali, ulteriori offerte; in caso di nuove offerte in aumento nel detto termine verrà concesso un altro prolungamento della gara per ulteriori 15 minuti e ciò per un massimo di otto volte consecutive e non oltre le due ore.

A chiusura della gara il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

In caso di pluralità di offerte ove, per mancanza di adesione, non si faccia luogo alla gara l'immobile sarà aggiudicato:



N. 79/2022 R.G.Es.

- a chi abbia formulato l'offerta più alta;
- a parità di offerte, a chi abbia versato una cauzione di maggiore importo;
- a parità di cauzione, a chi abbia previsto un minor termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori;
- a parità di termine per il versamento del prezzo, a chi abbia depositato per primo l'offerta.

Pagamento del prezzo, degli oneri fiscali e delle spese.

L'aggiudicatario sarà tenuto a depositare il saldo del prezzo, dedotta la cauzione già versata, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (**termine perentorio non prorogabile**) mediante bonifico bancario che dovrà essere contabilizzato sul c.c. intestato alla procedura entro il suddetto termine, indicando quale causale "per saldo prezzo".

Nello stesso termine e con le medesime modalità, indicando quale causale "per spese", dovrà essere effettuato altro versamento per un importo pari al 15% (ovvero pari al 20% nel caso di terreni) del prezzo di aggiudicazione, per il pagamento degli oneri fiscali, di quelli previsti dall'art.2, c.7, D.M. 15.10.15 n.227, ivi inclusi i costi riferibili all'attività di ausiliari del Delegato per la trascrizione e voltura del decreto come liquidati dal GE (fatti salvi la restituzione dell'eventuale eccedenza, ovvero, il conguaglio nella misura che sarà indicata dal Delegato in caso di insufficienza dell'importo versato e che dovrà essere accreditato, con le già indicate modalità, **entro 15 giorni dalla richiesta, a pena di decadenza** dall'aggiudicazione).

Il versamento a titolo di spese **non potrà in ogni caso essere inferiore ad € 3.000,00**, importo minimo della tassazione fissa e degli oneri di cui sopra.

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. Il Custode procederà alla liberazione dell'immobile ad istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario secondo quanto previsto dall'art.560, c. 6, c.p.c., con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione: l'istanza dovrà essere formulata entro il termine innanzi indicato e rivolta al Custode giudiziario.

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.

Qualora l'aggiudicatario abbia dichiarato di volersi avvalere per il pagamento del saldo prezzo di un mutuo ipotecario, il versamento del saldo prezzo e delle spese sarà effettuato direttamente dall'istituto mutuante mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Taranto proc.es. imm. n. **79/2022 RGE**".

In caso di revoca del decreto di trasferimento, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

In caso di inadempimento, sia pur parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione, rispondendo altresì ex art. 587 c.p.c..

Condizioni della vendita

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e successive integrazioni, da intendersi qui integralmente richiamate e trascritte.



N. 79/2022 R.G.Es.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, alle condizioni stabilite nel presente avviso, nonché a quelle stabilite nel Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Taranto".

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno giammai dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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 degli 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, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò implicitamente tenuto conto nella valutazione dei beni.

Circa la regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. 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 di avviso deposito del decreto di trasferimento e sempre che la normativa vigente lo consenta; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino a spese dell'aggiudicatario.

La cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni acquistati avverrà a cura e spese della procedura.

In base a quanto disposto dall'art.161 bis 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..

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni pignorati rivolgendosi al Custode, **Avv. Angelo Messinese**, con studio in Taranto, alla via Solito 69/A, tel. 3294842294 - 3333741204, email avv.angelomessinese@gmail.com o richiedere maggiori informazioni sulla vendita al Professionista Delegato nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle 18,00 alle 20,00.

Si avvisa che, previo appuntamento telefonico da concordare contattando il numero 3316401305 o tramite e-mail all'indirizzo staff.taranto@astegiudiziarie.it, è attivo dalle ore 9,00 alle 13,30 dei giorni lavorativi (sabato escluso) uno sportello di Aste Giudiziarie in Linea spa informativo e di assistenza per la registrazione, iscrizione e partecipazione alle vendite telematiche, nonché per compilazione dei documenti necessari. Sarà anche possibile acquistare presso il predetto sportello un kit di firma digitale e, nei medesimi giorni ed orari, ricevere supporto telefonico per le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione alle vendite telematiche contattando Aste Giudiziarie in Linea spa ai suindicati recapiti.

Sarà anche possibile nei medesimi giorni ed orari ricevere supporto telefonico, per le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione alle vendite telematiche contattando:



N. 79/2022 R.G.Es.

- mail: aste@fallco.it (tel. 0444346211).

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

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.

Pubblicità legale.

Il presente avviso sarà reso pubblico con le seguenti modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e del regolamento sul sito internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it ed all'indirizzo www.astalegale.net;
- pubblicazione tramite il sistema "rete Aste Real Estate" sui siti internet www.idealista.it, www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeka.it.

Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopraindicati, inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione del link ovvero dei siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net e www.realaste.it ove sono reperibili in dettaglio tutte le informazioni per partecipare alla vendita.
Taranto, lì 14.01.2025

Firmato digitalmente
Avvocato Angelo Messinese
Professionista Delegato

