

N.312/2019 R.G.Es.

TRIBUNALE DI TARANTO
AVVISO DI VENDITA
Esecuzione immobiliare RGE n. 312/2019
Giudice dell'Esecuzione: Dr. Andrea Paiano
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 16.6.2025

AVVISA

che innanzi a sé, presso il proprio studio legale, sito in Taranto alla Solito n. 69/A, il giorno **8.9.2026, alle ore 10.15** col prosieguo, procederà alla vendita senza incanto, telematica asincrona tramite la piattaforma www.falcoaste.it (gestore della vendita telematica società **Zucchetti software giuridico S.r.l.**) dei seguenti immobili, meglio descritti nella consulenza estimativa in atti, 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 DUE: Piena proprietà dell'unità immobiliare urbana ad uso deposito sita in Crispiano, priva di agibilità, della superficie interna utile pari a circa mq 26, posta al piano interrato del fabbricato avente accesso dalla via Circonvallazione Conca d'oro priva di numero civico (immediatamente adiacente al civico 181). **Censita in catasto al foglio 30 p.lla 1022, sub 13, ctg. C/2, Cl. 3[^], sup. cat. 34, Rendita € 64,45. Necessita del conseguimento di agibilità con costi dei quali si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima.**

Il tutto come pervenuto alla debitrice eseguita con atto di compravendita notaio Paola Troise Mangoni di S. Stefano in Taranto in data 29.5.2006 rep. 33506/3820 trascritto il xxxx al nrg xxx ed al nrp xxx.

Pratica Edilizia – Difformità-Sanabilità- Condonabilità - Agibilità

Lo stimatore ha accertato che:

- lo stato dei luoghi presenta una sostanziale conformità rispetto alla planimetria catastale del 2007 tratta dall'ufficio competente;
- che sussiste piena conformità alla D.I.A. prot.n.12683 del 10.08.2007, ultimo titolo abilitativo legittimante l'unità immobiliare.

Il fabbricato non dispone di autorizzazione di agibilità e, conseguentemente, sarà necessario conseguirla con costi quantificati in presumibili 1500 €.

Stato dell'immobile e possesso

Lo stimatore ha evidenziato che all'atto del sopralluogo l'immobile, in buono stato di manutenzione, è risultato adibito a deposito di materiali ed utensili per attività edilizia e detenuto da terzi in assenza di titolo opponibile.

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	6.328,12
OFFERTA MINIMA AMMESSA	EURO	4.746,09
RILANCIO MINIMO IN AUMENTO	EURO	2.000,00
CAUZIONE MINIMA PARI AL 10% DELL'OFFERTA		



N.312/2019 R.G.Es.

LOTTO DIECI: Piena proprietà del compendio pignorato **composto da n. 3 unità immobiliari urbane ad uso cantinola site in Crispiano**, ricomprese in un più ampio fabbricato avente accesso dalla via Carso. **Poste al secondo piano interrato rispetto alla strada privata e raggiungibili tramite accesso carrabile dalla suddetta via Carso e scala comune.** Superficie netta pari rispettivamente a mq 10.36, 6.94 e mq 7.63, censite in Catasto come segue:

- **Fg.57, p.lla 1067, sub.27, Cat C/2, Cl. 3[^], Sup. Cat. Mq 13, RC€ 24,79; Valore di stima € 5.000,00;**
 - **Fg.57, p.lla 1067, sub.28, Cat C/2, Cl. 3[^], Sup. Cat. Mq 9, RC€ 17,35; Valore di stima € 2.500,00;**
 - **Fg.57, p.lla 1067, sub.29, Cat C/2, Cl. 3[^], Sup. Cat. Mq 9, RC€ 19,83; Valore di stima € 4.300,00;**
- Necessita di sanatoria con costi dei quali si è tenuto conto nella determinazione del prezzo.*

Il compendio è pervenuto alla parte debitrice eseguita - con continuità precedente nelle trascrizioni - come di seguito indicato:

- **la piena proprietà del terreno su cui insistono i fabbricati, foglio 57 p.lle 95, 425, 492, 493, 494, 1065 e 1066, sono pervenute:**
- **quanto alle p.lle 95 e 425 per il diritto di enfiteusi con atto di compravendita** ricevuto dal notaio Prospero Mobilio del 19.01.2007 (rep. 32348/14134), **trascritto il xxxxx ai nn. xxxxxx e successivo atto di affrancazione** ricevuto dal notaio Giada Mobilio il 12.05.2008 (rep. 97/62), **trascritto il xxxxxxx ai nn. xxxxx;**
- **quanto alle p.lle 492 e 494 per il diritto di enfiteusi** per atto di compravendita ricevuto dal notaio Prospero Mobilio il 19.01.2007 (rep. 32348/14134), **trascritto il xxxxx ai nn. xxxxx e successivo atto di affrancazione del 12.05.2008** ricevuto dal notaio Giada Mobilio (rep. 97/62), **trascritto il xxxxxxx ai nn. xxxxx;**
- **quanto alle p.lle 375 (soppressa originando la p.lla 1066) e 493 con atto di compravendita** ricevuto dal notaio Prospero Mobilio (rep. 32348/14134) il 19.01.2007, **trascritto il xxxxx ai nn. xxxxx;**
- **quanto alla p.lla 442 sub. 1 (soppressa per demolizione originando la p.lla 1065) su terreno p.lla 442, con atto di compravendita** ricevuto dal notaio Prospero Mobilio (rep. 32348/14134) il 19.01.2007, **trascritto il 23.01.2007 ai nn. xxxxxxx.**

Pratica Edilizia – Difformità-Sanabilità- Condonabilità - Agibilità

Lo stimatore in relazione ai beni indicati ha accertato che:

- il fabbricato è stato realizzato con P. di C. n.23/07, e D.I.A. prot.n.3206 del 02.03.10;
- i subb 27 e 29 sono ciascuno conformi alla rispettiva planimetria catastale del 2010 e alla D.I.A. prot.n.3206 del 02.03,10 ultimo titolo edilizio in corso di validità.
- il sub 28 è conforme alla planimetria catastale **ma difforme** dal titolo edilizio poiché la superficie utile è ridotta rispetto al progetto approvato:

L'abuso è sanabile con SCIA ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/01.

Costi della procedura: Diritti e/o sanzioni (€ 516,00) + diritti di istruttoria (€ 150).

Onorario professionale € 1000 - Totale in c.t. € 1.700.

Lo stimatore ha tenuto conto dei costi nella determinazione del valore di stima del Lotto.

Lo stimatore ha precisato che il fabbricato dispone della autorizzazione di agibilità n.57 del 03.11.2011.

Stato degli immobili e possesso

Lo stimatore ha appurato che tutte le singole unità immobiliari ricomprese nel lotto sono in buono stato di manutenzione e che all'atto del sopralluogo risultavano in possesso della debitrice eseguita.

Insoluti da gestione condominiale

L'esperto stimatore ha accertato che non sussistono consistenti quote insolute a carico della proprietà.

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.312/2019 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	4.978,12
OFFERTA MINIMA AMMESSA	EURO	3.733,59
RILANCIO MINIMO IN AUMENTO	EURO	2.000,00
CAUZIONE MINIMA PARI AL 10% DELL'OFFERTA		

LOTTO UNDICI: Piena proprietà del compendio pignorato **composto da n. 3 unità immobiliari urbane ad uso cantinola site in Crispiano**, ricomprese in un più ampio fabbricato avente accesso dalla via Carso. **Poste al primo piano interrato rispetto alla strada privata e raggiungibili tramite scala condominiale. Superficie netta pari rispettivamente a mq 15.84, 20.47 e mq 13.84, censite in Catasto come segue:**

- **Fg.57, p.lla 1067, sub.30, Cat C/2, Cl. 3[^], Sup. Cat. Mq 18, RC€ 39,66; Valore di stima € 7.500,00;**
- **Fg.57, p.lla 1067, sub.31, Cat C/2, Cl. 3[^], Sup. Cat. Mq 22, RC€ 49,58; Valore di stima € 9.300,00;**
- **Fg.57, p.lla 1067, sub.32, Cat C/2, Cl. 3[^], Sup. Cat. Mq 16, RC€ 34,71; Valore di stima € 6.300,00.**

Il compendio è pervenuto alla parte debitrice eseguita - con continuità precedente nelle trascrizioni - come di seguito indicato:

- **la piena proprietà del terreno su cui insistono i fabbricati, foglio 57 p.lle 95, 425, 492, 493, 494, 1065 e 1066, sono pervenute:**

- **quanto alle p.lle 95 e 425 per il diritto di enfiteusi con atto di compravendita ricevuto dal notaio Prospero Mobilio del 19.01.2007 (rep. 32348/14134), trascritto il xxxxx ai nn. xxxxxx e successivo atto di affrancazione ricevuto dal notaio Giada Mobilio il 12.05.2008 (rep. 97/62), trascritto il xxxxxxx ai nn. xxxxx;**

- **quanto alle p.lle 492 e 494 per il diritto di enfiteusi per atto di compravendita ricevuto dal notaio Prospero Mobilio il 19.01.2007 (rep. 32348/14134), trascritto il xxxxx ai nn. xxxxx e successivo atto di affrancazione del 12.05.2008 ricevuto dal notaio Giada Mobilio (rep. 97/62), trascritto il xxxxxx ai nn. xxxxx;**

- **quanto alle p.lle 375 (soppressa originando la p.lla 1066) e 493 con atto di compravendita ricevuto dal notaio Prospero Mobilio (rep. 32348/14134) il 19.01.2007, trascritto il xxxxx ai nn. xxxxx;**

- **quanto alla p.lla 442 sub. 1 (soppressa per demolizione originando la p.lla 1065) su terreno p.lla 442, con atto di compravendita ricevuto dal notaio Prospero Mobilio (rep. 32348/14134) il 19.01.2007, trascritto il 23.01.2007 ai nn. xxxxxxx.**

Pratica Edilizia – Difformità-Sanabilità- Condonabilità - Agibilità

Lo stimatore in relazione ai beni indicati ha accertato che:

- il fabbricato è stato realizzato con P. di C. n.23/07, e D.I.A. prot.n.3206 del 02.03.10;
- subb 30-31-32 ciascuno conforme alla rispettiva planimetria catastale del 2010 e alla D.I.A. prot.n.3206 del 02.03.10 ultimo titolo edilizio in corso di validità;
- il fabbricato dispone della autorizzazione di agibilità n.57 del 03.11.2011.

Stato degli immobili e possesso

Lo stimatore ha appurato che tutte le singole unità immobiliari ricomprese nel lotto sono in buono stato di manutenzione e che all'atto del sopralluogo risultavano in possesso della debitrice eseguita.

Insoluti da gestione condominiale

L'esperto stimatore ha accertato che non sussistono consistenti quote insolute a carico della proprietà.

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.312/2019 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	9.745,31
OFFERTA MINIMA AMMESSA	EURO	7.308,98
RILANCIO MINIMO IN AUMENTO	EURO	2.000,00
CAUZIONE MINIMA PARI AL 10% DELL'OFFERTA		

LOTTO DODICI: Piena proprietà del compendio pignorato **composto da n. 3 unità immobiliari urbane ad uso cantinola site in Crispiano, ricomprese in un più ampio fabbricato avente accesso dalla via Carso s.n..** Poste al primo piano interrato rispetto alla strada privata e raggiungibili tramite scala condominiale. **Superficie netta pari rispettivamente a mq 14.56, 19.76 e mq 12.95, censite in Catasto come segue:**

- **Fg.57, p.lla 1067, sub.33, Cat C/2, Cl. 3[^], Sup. Cat. Mq 16, RC€ 34,71; Valore di stima € 6.700,00;**
- **Fg.57, p.lla 1067, sub.34, Cat C/2, Cl. 3[^], Sup. Cat. Mq 23, RC€ 47,10; Valore di stima € 9.000,00;**
- **Fg.57, p.lla 1067, sub.35, Cat C/2, Cl. 3[^], Sup. Cat. Mq 15, RC€ 32,23; Valore di stima € 6.000,00.**

Il compendio è pervenuto alla parte debitrice eseguita - con continuità precedente nelle trascrizioni - come di seguito indicato:

- **la piena proprietà del terreno su cui insistono i fabbricati, foglio 57 p.lle 95, 425, 492, 493, 494, 1065 e 1066, sono pervenute:**

- **quanto alle p.lle 95 e 425 per il diritto di enfiteusi con atto di compravendita ricevuto dal notaio Prospero Mobilio del 19.01.2007 (rep. 32348/14134), trascritto il xxxxx ai nn. xxxxxx e successivo atto di affrancazione ricevuto dal notaio Giada Mobilio il 12.05.2008 (rep. 97/62), trascritto il xxxxxxx ai nn. xxxxx;**

- **quanto alle p.lle 492 e 494 per il diritto di enfiteusi per atto di compravendita ricevuto dal notaio Prospero Mobilio il 19.01.2007 (rep. 32348/14134), trascritto il xxxxx ai nn. xxxxx e successivo atto di affrancazione del 12.05.2008 ricevuto dal notaio Giada Mobilio (rep. 97/62), trascritto il xxxxxx ai nn. xxxxx;**

- **quanto alle p.lle 375 (soppressa originando la p.lla 1066) e 493 con atto di compravendita ricevuto dal notaio Prospero Mobilio (rep. 32348/14134) il 19.01.2007, trascritto il xxxxx ai nn. xxxxx;**

- **quanto alla p.lla 442 sub. 1 (soppressa per demolizione originando la p.lla 1065) su terreno p.lla 442, con atto di compravendita ricevuto dal notaio Prospero Mobilio (rep. 32348/14134) il 19.01.2007, trascritto il 23.01.2007 ai nn. xxxxxxx.**

Pratica Edilizia – Difformità-Sanabilità- Condonabilità - Agibilità

Lo stimatore in relazione ai beni indicati ha accertato che:

- il fabbricato è stato realizzato con P. di C. n.23/07, e D.I.A. prot.n.3206 del 02.03.10;
- subb 33-34-35 ciascuno conforme alla rispettiva planimetria catastale del 2010 e alla D.I.A. prot.n.3206 del 02.03.10 ultimo titolo edilizio in corso di validità;
- il fabbricato dispone della autorizzazione di agibilità n.57 del 03.11.2011.

Stato degli immobili e possesso

Lo stimatore ha appurato che tutte le singole unità immobiliari ricomprese nel lotto sono in buono stato di manutenzione e che all'atto del sopralluogo risultavano in possesso della debitrice eseguita.

Insoluti da gestione condominiale

L'esperto stimatore ha accertato che non sussistono consistenti quote insolute a carico della proprietà.

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.312/2019 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	9.154,68
OFFERTA MINIMA AMMESSA	EURO	6.866,01
RILANCIO MINIMO IN AUMENTO	EURO	2.000,00
CAUZIONE MINIMA PARI AL 10% DELL'OFFERTA		

LOTTO TREDICI: Piena proprietà del compendio pignorato **composto da n. 3 unità immobiliari urbane ad uso cantinola site in Crispiano**, ricomprese in un più ampio fabbricato avente accesso dalla via Carso s.n.. **Poste al primo piano interrato rispetto alla strada privata e raggiungibili tramite scala condominiale. Superficie netta pari rispettivamente a mq 25.85, mq 14.14 e mq 16.18, censite in Catasto come segue:**

- **Fg.57, p.lla 1067, sub.37, Cat C/2, Cl. 3[^], Sup. Cat. Mq 30, RC€ 66,93; Valore di stima € 9.100,00;**

- **Fg.57, p.lla 1067, sub.38, Cat C/2, Cl. 3[^], Sup. Cat. Mq 17, RC€ 37,18; Valore di stima € 4.300,00;**

- **Fg.57, p.lla 1067, sub.39, Cat C/2, Cl. 3[^], Sup. Cat. Mq 19, RC€ 42,14; Valore di stima € 5.000,00;**

Necessita di sanatoria con costi dei quali si è tenuto conto nella determinazione del prezzo.

Il compendio è pervenuto alla parte debitrice esecutata - con continuità precedente nelle trascrizioni - come di seguito indicato:

- **la piena proprietà del terreno su cui insistono i fabbricati, foglio 57 p.lle 95, 425, 492, 493, 494, 1065 e 1066, sono pervenute:**

- **quanto alle p.lle 95 e 425 per il diritto di enfiteusi con atto di compravendita** ricevuto dal notaio Prospero Mobilio del 19.01.2007 (rep. 32348/14134), **trascritto il xxxxx ai nn. xxxxxx e successivo atto di affrancazione** ricevuto dal notaio Giada Mobilio il 12.05.2008 (rep. 97/62), **trascritto il xxxxxxx ai nn. xxxxx;**

- **quanto alle p.lle 492 e 494 per il diritto di enfiteusi** per atto di compravendita ricevuto dal notaio Prospero Mobilio il 19.01.2007 (rep. 32348/14134), **trascritto il xxxxx ai nn. xxxxx e successivo atto di affrancazione del 12.05.2008** ricevuto dal notaio Giada Mobilio (rep. 97/62), **trascritto il xxxxxx ai nn. xxxxx;**

- **quanto alle p.lle 375 (soppressa originando la p.lla 1066) e 493 con atto di compravendita** ricevuto dal notaio Prospero Mobilio (rep. 32348/14134) il 19.01.2007, **trascritto il xxxxx ai nn. xxxxx;**

- **quanto alla p.lla 442 sub. 1 (soppressa per demolizione originando la p.lla 1065) su terreno p.lla 442, con atto di compravendita** ricevuto dal notaio Prospero Mobilio (rep. 32348/14134) il 19.01.2007, **trascritto il 23.01.2007 ai nn. xxxxxxx.**

Pratica Edilizia – Difformità-Sanabilità- Condonabilità - Agibilità

Lo stimatore in relazione ai beni indicati ha accertato che:

- il fabbricato è stato realizzato con P. di C. n.23/07, e D.I.A. prot.n.3206 del 02.03.10;

- **il sub 37: è conforme alla planimetria catastale;**

è difforme dal titolo edilizio: l'abuso è sanabile ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01 in quanto completamente interrato.

L'esperto ha quantificato i costi della procedura come di seguito indicato: Diritti e/o sanzioni (€ 516,00) + diritti di istruttoria (€ 150) + Oneri concessori (40€x2x0.6xSup.utile = 40x2x0.6x26mq = € 1.248). Onorario professionale € 1000 – **Totale in c.t. € 2.900.**

- **il sub 38: è conforme alla planimetria catastale;**

è difforme dal titolo edilizio: l'abuso è sanabile ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01 in quanto completamente interrato.

L'esperto ha quantificato i costi della procedura come di seguito indicato: Diritti e/o sanzioni (€ 516,00) + diritti di istruttoria (€ 150) + Oneri concessori (40€x2x0.6xSup.utile = 40x2x0.6x14mq = € 672). Onorario professionale € 1000 – **Totale in c.t. € 2.300.**

- **il sub 39: è conforme alla planimetria catastale;**



N.312/2019 R.G.Es.

è difforme dal titolo edilizio: l'abuso è sanabile ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01 in quanto completamente interrato.

L'esperto ha quantificato i costi della procedura come di seguito indicato: Costi della procedura: Diritti e/o sanzioni (€ 516,00) + diritti di istruttoria (€ 150) + Oneri concessori (40€x2x0.6xSup.utile = 40x2x0.6x16mq = € 768). Onorario professionale € 1000 – **Totale in c.t. € 2.400.**

- il fabbricato dispone della autorizzazione di agibilità n.57 del 03.11.2011.

Stato degli immobili e possesso

Lo stimatore ha appurato che tutte le singole unità immobiliari ricomprese nel lotto sono in buono stato di manutenzione e che, all'atto del sopralluogo risultavano, in possesso della debitrice esecutata.

Insoluti da gestione condominiale

L'esperto stimatore ha accertato che non sussistono consistenti quote insolute a carico della proprietà.

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	7.762,50
OFFERTA MINIMA AMMESSA	EURO	5.821,87
RILANCIO MINIMO IN AUMENTO	EURO	2.000,00
CAUZIONE MINIMA PARI AL 10% DELL'OFFERTA		

LOTTO QUATTORDICI: Piena proprietà del compendio pignorato **composto da n. 4 unità immobiliari urbane ad uso cantinola site in Crispiano**, ricomprese in un più ampio fabbricato avente accesso dalla via Carso s.n.. **Poste al primo piano interrato rispetto alla strada privata e raggiungibili tramite scala condominiale. Superficie netta pari rispettivamente a mq 12.90, mq 11.95, mq 18,66 e mq 14.51, censite in Catasto come segue:**

- **Fg.57, p.lla 1067, sub.41, Cat C/2, Cl. 3[^], Sup. Cat. Mq 15, RC€ 32,23; Valore di stima € 4.200,00;**

- **Fg.57, p.lla 1067, sub.42, Cat C/2, Cl. 3[^], Sup. Cat. Mq 15, RC€ 32,23; Valore di stima € 4.200,00;**

- **Fg.57, p.lla 1067, sub.45, Cat C/2, Cl. 3[^], Sup. Cat. Mq 20, RC€ 44,62; Valore di stima € 5.100,00;**

- **Fg.57, p.lla 1067, sub.46, Cat C/2, Cl. 3[^], Sup. Cat. Mq 16, RC€ 34,71; Valore di stima € 6.600,00.**

Necessita di sanatoria con costi dei quali si è tenuto conto nella determinazione del prezzo.

Il compendio è pervenuto alla parte debitrice esecutata - con continuità precedente nelle trascrizioni - come di seguito indicato:

- **la piena proprietà del terreno su cui insistono i fabbricati, foglio 57 p.lle 95, 425, 492, 493, 494, 1065 e 1066, sono pervenute:**

- **quanto alle p.lle 95 e 425 per il diritto di enfiteusi con atto di compravendita** ricevuto dal notaio Prospero Mobilio del 19.01.2007 (rep. 32348/14134), **trascritto il xxxxx ai nn. xxxxxx e successivo atto di affrancazione** ricevuto dal notaio Giada Mobilio il 12.05.2008 (rep. 97/62), **trascritto il xxxxxx ai nn. xxxxx;**

- **quanto alle p.lle 492 e 494 per il diritto di enfiteusi** per atto di compravendita ricevuto dal notaio Prospero Mobilio il 19.01.2007 (rep. 32348/14134), **trascritto il xxxxx ai nn. xxxxx e successivo atto di affrancazione del 12.05.2008** ricevuto dal notaio Giada Mobilio (rep. 97/62), **trascritto il xxxxxx ai nn. xxxxx;**

- **quanto alle p.lle 375 (soppressa originando la p.lla 1066) e 493 con atto di compravendita** ricevuto dal notaio Prospero Mobilio (rep. 32348/14134) il 19.01.2007, **trascritto il xxxxx ai nn. xxxxx;**

- **quanto alla p.lla 442 sub. 1 (soppressa per demolizione originando la p.lla 1065) su terreno p.lla 442, con atto di compravendita** ricevuto dal notaio Prospero Mobilio (rep. 32348/14134) il 19.01.2007, **trascritto il 23.01.2007 ai nn. xxxxxxxx;**

Pratica Edilizia – Difformità-Sanabilità- Condonabilità - Agibilità



N.312/2019 R.G.Es.

Lo stimatore in relazione ai beni indicati ha accertato che:

il sub 41 è conforme alla planimetria catastale;

il bene, tuttavia, presenta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al titolo edilizio. L'abuso è sanabile con SCIA ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/01.

L'esperto ha quantificato i costi della procedura come di seguito indicato: Diritti e/o sanzioni (€ 516,00) + diritti di istruttoria (€ 150). Onorario professionale € 1000 – **Totale in c.t. € 1.700.**

Il sub 42 è conforme alla planimetria catastale;

il bene, tuttavia, presenta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al titolo edilizio. L'abuso è sanabile con SCIA ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/01.

L'esperto ha quantificato i costi della procedura come di seguito indicato: Diritti e/o sanzioni (€ 516,00) + diritti di istruttoria (€ 150). Onorario professionale € 1000 – **Totale in c.t. € 1.700.**

Il sub 45 è conforme alla planimetria catastale;

- all'atto del sopralluogo l'immobile è risultato con porta d'accesso murata e comunicante con unità adiacente (sub.44, di proprietà Salamina Angelo) e dunque **con evidenti difformità catastali ed edilizie.**

L'esperto ha precisato che sono pertanto necessari:

1. Una SCIA edilizia ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/01 per ripristino degli spazi interni rispetto al titolo edilizio.

L'esperto ha quantificato i costi della procedura come di seguito indicato Diritti e/o sanzioni (€ 516,00) + diritti di istruttoria (€ 150). Onorario professionale € 1000 – **Totale in c.t. € 1.700.**

2. Il ripristino della muratura divisoria e la riapertura della porta con posa in opera del serramento di accesso. Costi dell'intervento: opere murarie (€ 800) + fornitura in opera di porta in alluminio e bachelite (€ 500). – **Totale in c.t. € 1.300.**

3. un aggiornamento catastale; Costi della procedura: Diritti e/o sanzioni (€ 50). Onorario professionale € 400 – **Totale in c.t. € 450.**

Il tutto per costi complessivi stimati in € 3.500:

Il sub 46 è conforme alla planimetria catastale del 2010 e alla D.I.A. prot.n.3206 del 02/03/10, ultimo titolo edilizio in corso di validità.

- Il fabbricato è stato realizzato con P. di C. n.23/07, e D.I.A. prot.n.3206 del 02.3.2010.

- Il fabbricato dispone della autorizzazione di agibilità n.57 del 03.11.2011.

Stato degli immobili e possesso

Lo stimatore ha appurato che tutte le singole unità immobiliari ricomprese nel lotto sono in buono stato di manutenzione e che, all'atto del sopralluogo, risultavano in possesso della debitrice esecutata.

Insoluti da gestione condominiale

L'esperto stimatore ha accertato che non sussistono quote insolute.

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	8.479,68
OFFERTA MINIMA AMMESSA	EURO	6.359,76
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



N.312/2019 R.G.Es.

"offerta telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.falcoaste.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 74 I 01005 15803 000000012612.**

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. 312/2019 RGE, Lotto Due ... Dieci... ecc (specificare 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 dall'offerente;**

- il presentatore della domanda di partecipazione potrà non coincidere con l'offerente in caso:

- di offerta presentata da avvocato per persona da nominare;

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

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, e l'offerta deve essere 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 comunque consegnati in originale al Professionista Delegato non oltre il momento del saldo prezzo;

- 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 minorenni, 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;



N.312/2019 R.G.Es.

- 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;
- 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.



N.312/2019 R.G.Es.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.falcoaste.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 l'8.9.2026, alle ore 10.15 e terminerà il 10.9.2026 - secondo giorno successivo all'inizio -, 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:

- 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



N.312/2019 R.G.Es.

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, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, secondo quanto previsto dall'art.560 c.p.c., con spese a carico della procedura.

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. 312/2019 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, rispendendo 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.

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.

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.

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



N.312/2019 R.G.Es.

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..

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La vendita dei singoli beni avverrà come segue:

- per i Lotti: DUE, DIECI, UNIDICI, DODICI, TREDICI e QUATTORDICI, immobili ad uso non abitativo, sarà esente iva Ex art. 10, comma 1, numero 8 ter del D.P.R. 633/72.

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:

- **Aste Giudiziarie in Linea** spa ai seguenti recapiti:

staff vendite: (tel. 058/6095305 - 3316401305);

n. verde ad addebito ripartito 848.58.20.31;

- **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.

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 e www.astalegale.net;

- pubblicazione tramite il sistema "rete Aste Real Estate" sui siti internet 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 e www.realaste.it ove sono reperibili in dettaglio tutte le informazioni per partecipare alla vendita.

Taranto, 12.5.2026, data del deposito telematico

Firmato digitalmente
Il Professionista Delegato
Avvocato Angelo Messinese

