

**TRIBUNALE DI TARANTO**  
**AVVISO DI VENDITA**  
**Esecuzione immobiliare n. 262/2025 R.G.E.**  
**Giudice dell'Esecuzione: Dott. A. Paiano**  
**Professionista Delegato alla vendita: Avv. Anna Romeo**

Il sottoscritto, Avv. Anna Romeo (C.F: RMONNA72S43F158F), con studio legale in Martina Franca (TA), alla via M. D'Enghien, n.3, pec: [romeo.anna@oravta.legalmail.it](mailto:romeo.anna@oravta.legalmail.it), nella qualità di Professionista Delegato alla vendita, nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, promossa da [REDACTED] giusta ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Taranto del 30.03.2026; rilevato che nel corso del precedente esperimento di vendita del 28.07.2026, sebbene il regolare svolgimento delle formalità di pubblicità, non sono state presentate offerte e che, pertanto, occorre procedere alla fissazione di una nuova vendita del compendio immobiliare pignorato al prezzo base ribassato rispetto a quello precedente, come da delega; a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **18 novembre 2026 alle ore 16:00**, col prosieguo, presso il proprio studio in Martina Franca (TA), alla via M. D'Enghien n.3, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, meglio descritto nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, per quanto applicabile.

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

**LOTTO UNICO:** utile dominio della villa su due livelli di complessivi 155,50 mq coperti, in agro di Martina Franca, contrada Cocciole alla strada Massafra E n.164, censita nel N.C.E.U. di Martina Franca in ditta [REDACTED] in ragione di ½ indiviso ciascuno, per l'utile dominio e [REDACTED] per il diritto del concedente, **al foglio 123 p.lla 84 , cat. A/7 di 2° classe, consistenza 8 vani, r.c. euro 619,75. L'unità immobiliare insiste sul terreno distinto al foglio 123 in parte dalla particella 84 E.U. di 879 mq ed in parte dalla particella 83 vigneto di 3^ classe di 1.756,00 mq. in ditta [REDACTED] per il diritto di concedente e [REDACTED] in ragione di ½ indiviso ciascuno, per l'utile dominio.** L'immobile confina ad ovest con proprietà [REDACTED] a nord e ad est con proprietà [REDACTED] e a sud con proprietà [REDACTED]

La villa è ubicata all'interno di un lotto di 2.635,00 mq catastali, completamente recintato, formato dalle particelle 84 di 879 mq e 83 di 1.756,00 mq. La villa si compone di zona giorno al piano terra di 59,05 mq utili, oltre a due verande rispettivamente di 14,90 mq e di 12,30 mq ed un balcone di 9,60 mq e zona notte al piano seminterrato di 45,50 mq utili. Al piano terra sono ricavati l'ingresso –soggiorno, la cucina, il bagno, il disimpegno ed un piccolo ripostiglio. Al piano seminterrato, raggiungibile sia con una scala interna sia dall'area di pertinenza, sono ubicati il disimpegno, due camere da letto e due wc. L'area di pertinenza, alla quale si accede da una strada privata attraverso un cancello carrabile in metallo, è in parte



pavimentata per consentire il parcheggio delle auto ed in parte è arredata a verde con essenze di piccolo, medio ed alto fusto tipiche della flora mediterranea.

Come riportato nella relazione di stima a pag. 12, *“come si legge nell’atto di compravendita del [REDACTED] l’intero immobile in descrizione gode di servitù reciproca, a favore e a carico, di passaggio pedonale e con mezzi meccanici, da esercitarsi su una striscia costante di terreno di 3,00 m lungo il confine nord delle particelle 80,81,82,83 e 18. Nell’atto si precisa, inoltre, che detta strada nel punto di congiungimento con il tratturo di collegamento subirà un allargamento smussato ed incorporando l’angolo nord-ovest della particella 18 del foglio di mappa 123 nella misura indispensabile a consentire la manovra di ingresso e di uscita di un autoveicolo. Tale servitù con obbligo pro quota di manutenzione ad eccezione della p.lla 18 del foglio 123, come meglio specificato nell’atto di divisione per*

|                                                            |                     |
|------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>prezzo base d’asta:</b>                                 | <b>€ 106.631,25</b> |
| <b>offerta minima ammessa:</b>                             | <b>€ 79.974,00</b>  |
| <b>rilancio minimo in aumento:</b>                         | <b>€ 2.000,00</b>   |
| <b>deposito cauzione non inferiore al 10% dell’offerta</b> |                     |

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

## **REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA**

### **LOTTO UNICO**

Come indicato nella relazione di stima a pag. 20, **l’unità immobiliare, priva della dichiarazione di abitabilità, è dotata della concessione edilizia in sanatoria prot. N.12310/86 del 08.11.2002, ai sensi della L. n.47/85.**

Dal confronto tra i grafici allegati alla predetta concessione in sanatoria e quelli scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi sono emerse difformità consistenti in variazioni interne sanabili ai sensi della normativa vigente con un esborso prevedibile, del quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base. Ai fini della dell’Agibilità dovranno essere acquisiti il collaudo statico, la certificazione degli impianti, la messa a norma dell’impianto di trattamento dei reflui e sanato il pozzo artesiano i cui costi prevedibili sono stati considerati nella stima.

### **PRECISAZIONI CATASTALI**

A pag. 10 della relazione di stima si evidenzia che *“il terreno distinto dalla particella 84 del foglio di mappa 123, sul quale insiste il fabbricato, deriva dalla particella 82 del medesimo foglio a seguito di frazionamento n.45.1/1973. L’originaria particella 82 si apparteneva per utile dominio a [REDACTED] Livellaria e a [REDACTED] Concedente. In catasto, pertanto, dovrà essere modificata l’intestazione da piena proprietà a utile dominio”.*

### **VARIAZIONI CATASTALI**

A pag. 10 della relazione di stima è dato leggere che *“dal confronto tra la documentazione catastale prelevata dall’agenzia del Territorio e lo stato di fatto scaturito dal rilievo dello stato dei luoghi, sono emerse delle difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni”.* Pertanto, l’esperto stimatore, previa autorizzazione del GE, ha provveduto ad aggiornare la situazione catastale con procedura DOCFA, producendo una nuova planimetria catastale e visura aggiornata.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**



Per la situazione urbanistica si richiama quanto indicato nella relazione di stima alle pagine 17,18,19, 20 e precisamente:

**Nel vigente Piano Regolatore Generale approvato** le particelle 83 e 84 ricadono in zona tipizzata **“F2-2, zona agricola - residenziale”** - assoggettata alle prescrizioni e contenuti dell’art. 12 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

**Nel Piano Urbanistico Generale (PUG)** adottato ed aggiornato alle osservazioni con D.C.C. n. 65 del 29/07/2025:

- **nel PUG parte Strutturale (PUG\_S)** ricadono nel Contesto Territoriale **“CR3.1 Contesto Rurale della Campagna Abitata Multifunzionale”** (artt. 30 e 34 – PUG\_S);

e sono interessate dalle seguenti **INVARIANTI STRUTTURALI (IS)** (artt. 12, 12.1, 12.2, 12.3, 12.4 – PUG\_S):

- **Invarianti relative alla Struttura eco sistemica e ambientale del PPTR:**

*IS\_PA\_sea.bp.bo* - componenti botanico – vegetazionali: *Boschi* (artt. 16, 16.1, 16.2 e 16.3 – PUG\_S) la p.lla 83 ricade in parte;

*IS\_PA\_sea.ucp.ab* - componenti botanico – vegetazionali: *Area di rispetto dei boschi* (artt. 16, 16.1, 16.2 e 16.6 – PUG\_S) la p.lla 83 ricade in parte, la p.lla 84 ricade;

*IS\_PA\_sea.ucp.rn* - componenti delle aree protette e dei siti naturalistici: *Siti di rilevanza naturalistica* (artt. 17, 17.1, 17.2 e 17.4 – PUG\_S);

- **Invarianti relative all’Assetto Idrogeomorfologico del PAI:**

*IS\_PA\_pai.bpi* – PAI assetto idrologico: *aree a bassa pericolosità* (artt. 18 e 18.1 – PUG\_S) la p.lla 83 ricade in parte;

- **Invarianti relative al Piano Tutela delle Acque (PTA):**

*IS\_PA\_pta.zpsi\_a* - Piano Regionale Tutela delle Acque (PTA): *Zone di protezione speciale idrogeologica - zona A* (artt. 19 e 20 – PUG\_S);

- **Invarianti relative alla Rete Ecologica Comunale:**

*IS\_PA\_rec* - Invariante della Rete Ecologica Comunale: *Rete ecologica comunale* (artt. 21, 21.1 e 21.2 – PUG\_S) la p.lla 83 ricade in parte;

**INVARIANTI STRUTTURALI DEL SISTEMA STORICO CULTURALE (IS\_SC)** (art. 22–PUG\_S):

- **Invarianti relative alla Struttura antropica e storico-culturale del PPTR:**

*IS\_SC\_sac.ucp.pr* - componenti culturali e insediative: *UCP - Paesaggi rurali* (artt. 23, 23.1, 23.2, 23.3 e 23.9 – PUG\_S); *I boschi di fragno - Sub Paesaggi: Mosaico rurale della piana ondulata - Fascia di Tutela: fascia A*

**INVARIANTI STRUTTURALI DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE (IS\_SI)**

- **Infrastrutture per la mobilità:**

*IS\_SI\_m.pe* - rete per la mobilità sostenibile e fruizione del paesaggio - rete ciclabile: *Percorso extraurbano* (art. 27 – PUG\_S) le p.lle risultano prospicienti.

- **Nel PUG parte programmatica (PUG\_P)** ricadono nel contesto Territoriale **“CR3.1 Contesto Rurale della Campagna Abitata Multifunzionale”** (artt. 5, 6 e 10 – PUG\_P).

**Nel P.P.T.R.** approvato con D.G.R. n. 176 del 16/02/2015 pubblicata sul B.U.R.P. n. 40 del 23/03/2015 le particelle rientrano:

- 6.2.1 Componenti Botanico – Vegetazionali, Beni Paesaggistici – **la p.lla 83 in parte in Boschi; Ulteriori Contesti Paesaggistici – la p.lla 83 in parte in Aree di rispetto dei boschi, la p.lla 84 ricade in Aree di rispetto dei boschi;**

- 6.2.2 Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici, Ulteriori Contesti Paesaggistici – **Siti di rilevanza naturalistici – Area SIC.**

**Nella cartografia del SIC “Murgia di Sud-Est” IT9130005** individuato ai sensi del D.M.



03/04/2000 ed assoggettato alle disposizioni e contenuti del Piano di Gestione del S.I.C. “*Murgia di Sud-Est*” IT9130005 adottato con D.G.R. 1988 del 03/11/2015 e approvato in via definitiva con D.G.R. 432 del 06/04/2016 e pubblicato sul BURP n. 43 del 19/04/2016: **RICADONO.**

**Nella cartografia del Piano di Bacino Stralcio per l’assetto Idrogeologico PAI dell’A.d.B. Puglia** adottato con Delibera del Comitato Istituzionale n. 25 del 15.12.2004 ed approvato con Delibera del Comitato Istituzionale n. 39 del 30 novembre 2005 ed a seguito dell’Approvazione della modifica definitiva di perimetrazione e/o classificazione delle aree a pericolosità idraulica del Piano Stralcio per Assetto Idrogeologico – Assetto Idraulico dell’ex Autorità di Bacino Interregionale della Puglia, relativamente al Comune di Martina Franca (TA), giusto Decreto n. 1215 del 03/12/2021 del Segretario Generale dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Meridionale, pubblicato sul BURP n. 163 del 30/12/2021: **la p.lla 83 è in parte ricompresa nelle aree perimetrate a (BP) Bassa Pericolosità Idraulica.**

**Nel Piano di Tutela delle Acque della Regione Puglia – AGGIORNAMENTO 2015-2021,** adottato con D.G.R. n. 1333 del 16/07/2019 e approvato da ultimo con D.C.R. 23/05/2023 n. 154 le particelle ricadono in ***Zone di protezione speciale idrogeologica.***

\*\*\*

Consistenze immobiliari come meglio descritte e valutate nell’elaborato tecnico dell’Esperto stimatore, che deve intendersi parte integrante del presente avviso e al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

L’aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell’art. 40, 6° comma, 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.

## **STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

La villa è la residenza dei debitori esecutati.

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

**La partecipazione alla vendita implica conoscenza integrale e accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata e integrata dal DPR 380/2001, 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, spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente non pagate dal debitore, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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.

### **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica**, tramite il modulo web “*Offerta Telematica*” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale **www.astetelematiche.it**, personalmente ovvero a mezzo di avvocato munito di procura notarile, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo.

L'offerente si autenticherà con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) e utilizzerà l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

**Le offerte di acquisto, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello della vendita,** inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

#### **L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- a) dati anagrafici e fiscali (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita iva, domicilio, recapito telefonico, e-mail - o pec, se si possiede - indicazione della residenza o sede ed elezione di domicilio nel Comune di Taranto, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria della Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Taranto) del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); 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 comma 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; l'istanza, contenente l'offerta, deve essere come di seguito differentemente modulata:

#### **a1) persona fisica:**

**a1.1) celibe, nubile o libera di stato;**

**a1.2) coniugata in separazione dei beni;**

**a1.3) coniugata in regime di comunione legale dei beni:** indicare le generalità complete del coniuge dell'offerente; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione (recepita con atto notarile) prevista dall'art. 179 del codice civile, caricandola sul portale;

**a2) minore o soggetto sotto tutela/curatela/amministrazione di sostegno:** l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la responsabilità o rappresentanza legale, previa autorizzazione del Giudice tutelare, da caricare sul portale;



**a3) persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica:** l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, codice fiscale, partita iva (se diversa) e dati anagrafici completi del legale rappresentante; in sede di vendita deve essere prodotto certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente, attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società e i poteri del rappresentante, nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie;

**a4) 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 tre giorni** dall'aggiudicazione stessa, depositare – presso il professionista delegato, anche via pec – 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 di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta; gli originali della dichiarazione di comando e della procura dovranno essere poi consegnati al professionista delegato in originale non oltre il momento del saldo prezzo;

- b) **ufficio giudiziario** presso il quale pende la procedura;
- c) **anno e numero di ruolo generale** della procedura;
- d) **numero o altro dato identificativo del lotto** per il quale l'offerta è proposta;
- e) **referente** della procedura;
- f) **data e ora** fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) **prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di inammissibilità;
- h) **termine** per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- i) **importo** versato a titolo di cauzione;
- j) **data e numero di CRO** (ovvero di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) **codice IBAN** del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) **indirizzo della casella di posta elettronica o pec** indicata al momento dell'offerta ed eventuale recapito di telefonia mobile, per ricevere le comunicazioni previste;

**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 e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015, a pena di inammissibilità.**

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e 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 deve intendersi operativa qualora eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M. n. 32/2015).

**All'offerta dovranno essere allegati:**

1. **documento di identità**, in copia, in corso di validità dell'offerente persona fisica o legale rappresentante di società o ente;
2. **codice fiscale**, in copia, dell'offerente persona fisica o legale rappresentante;



3. **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;
4. **richiesta di agevolazioni fiscali** (per esempio: c.d. "prima casa", "prezzo valore", ecc.), salva la facoltà di deposito successivamente all'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*;
5. **l'espressa dichiarazione sottoscritta dall'offerente**: a) di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione; b) di esonerare il Professionista delegato alla vendita e tutti gli organi della procedura da qualsiasi dichiarazione in merito alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza; c) di esonerare il Professionista delegato alla vendita e tutti gli organi della procedura dalla consegna dell'attestato di prestazione energetica; d) che, in caso di aggiudicazione, l'offerente medesimo si farà carico di tutti gli adempimenti in merito alla sicurezza degli impianti e alla prestazione energetica dell'immobile.
6. **documento d'identità e codice fiscale**, in copia, **del coniuge**, se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
7. **provvedimento di autorizzazione/nomina del Giudice tutelare**, documento d'identità e codice fiscale, in copia, del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, se l'offerente è minorenne ovvero interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno;
8. **certificato**, in corso di validità, rilasciato dal Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente, attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società e i poteri del rappresentante, nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie, se il soggetto offerente è una società o persona giuridica;
9. **procura**, anche per immagine, in copia, rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, se l'offerta è proposta da più persone;

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di ricorrere a un finanziamento con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita, in caso di aggiudicazione definitiva, come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e di seguito meglio precisato).

### **CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma non inferiore a quella indicata per ciascun lotto nell'epigrafe del presente avviso in relazione e in percentuale al prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a:

**TRIBUNALE DI TARANTO PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE 262/2025 R.G.E.** avente il seguente **IBAN: IT13L0701215801000000027096**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con **causale "RGE 262/2025 lotto unico versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro il giorno precedente** la vendita telematica.



Qualora il giorno fissato per la 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 andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato 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 sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari).

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

### **DELIBAZIONE SULLE OFFERTE**

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'orario della vendita telematica sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito **[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**, accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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 (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

### **GARA**

**La gara avrà la durata di 2 (due) giorni, dal 18.11.2026 al 20.11.2026 e terminerà alle ore 16:00 del 20.11.2026.**

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 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.

### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, di **120 giorni dall'aggiudicazione (non soggetto a sospensione feriale)**, l'aggiudicatario, a pena di decadenza, dovrà versare, mediante separati bonifici bancari sul conto corrente intestato alla procedura (**IBAN: IT13L0701215801000000027096**):

a) il residuo prezzo di aggiudicazione detratto l'importo versato a titolo di cauzione specificando nella causale del bonifico “Tribunale Taranto RGE 262/2025 lotto unico saldo prezzo”;

b) un importo pari al 15% (ovvero pari al 20% nel caso di trasferimento di terreni) del prezzo di aggiudicazione, specificando nella causale del bonifico “Tribunale Taranto RGE 262/2025 lotto unico spese”, per il pagamento degli oneri fiscali, di quelli previsti dall’art. 2, c.7, D.M. 15.10.2015 n.227, ivi inclusi i costi riferibili all’attività degli 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, a mezzo pec o tramite raccomandata A.R., 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 € 2.500,00, importo minimo della tassazione fissa e degli oneri di cui sopra.

Si segnala che il termine per il saldo prezzo contempla la data di effettivo accredito sul conto corrente di destinazione, non quella di richiesta bonifico alla propria Banca.

**Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà fornire al delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.lgs. 231/2007, trasmettendo apposito modulo reperibile sul sito del Tribunale di Taranto, nonché dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato.**

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

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

\*.\*.\*



Come previsto dall'art. 585, comma 3, c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, a 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 "**Tribunale di Taranto RGE 262/2025**"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

### **REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

La cessione non sarà soggetta a IVA.

### **CONSEGNA DELL'IMMOBILE**

Il custode giudiziario provvederà, previa liberazione dell'immobile nelle forme e nei termini di cui all'art. 560 c.p.c, ad immettere l'aggiudicatario nel possesso dell'immobile e/o degli immobili aggiudicati (salvo espressa dispensa di questo ultimo).

### **RICHIESTA INFORMAZIONI**

Gli interessati all'acquisto possono visionare (senza effettuare misurazioni e rilievi fotografici) il compendio pignorato non più tardi di sette giorni antecedenti la vendita, contattando con congruo anticipo **il custode, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto**, con sede in Taranto alla Via Argentina n.58, email: [ivgta.visiteimmobili@gmail.com](mailto:ivgta.visiteimmobili@gmail.com), pec: [ivgsrl@pec.it](mailto:ivgsrl@pec.it); tel.099/9946442.

### **PUBBLICITÀ**

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

- **A cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**

A) pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

B) pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita telematica e della relazione di stima (correlata da fotografie e planimetrie) sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://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'ordinanza, dell'avviso di vendita telematica e della relazione di stima (correlata da fotografie e planimetrie) sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati, 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 ove sono reperibili in dettaglio tutte le informazioni per partecipare alla vendita.

Taranto, 27 agosto 2026

**Il Professionista Delegato**  
**Avv. Anna Romeo**

