

N. 156/2025 R.G.Es.

TRIBUNALE DI TARANTO
AVVISO DI VENDITA
Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 156/2025
Giudice dell'Esecuzione: Dott. A. 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 senza incanto nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, promossa dalla DOVALUE S.p.A., giusta ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Taranto del 23.3.2026,

AVVISA

che il giorno **12.01.2027, alle ore 16.30** col prosieguo, presso il proprio studio legale, sito in Taranto alla Solito n. 69/A, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it (gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.), del seguente bene immobile, meglio descritti 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.

LOTTO DUE:

Quota indivisa di 1/2 della piena proprietà di un locale garage al piano terra dello stabile residenziale sito in *San Giorgio Ionico* (TA) alla *Via Vittorino Da Feltre n. 56*, **censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 13, p.lla 492, sub. 1, cat. C/6, classe 1,77 mq, rendita € 171,00**. Il garage ha ingresso sia dal vano scala condominiale che accesso indipendente dal civico 58 di detta via e consta di un unico vano dotato di balcone con affaccio sul retro del fabbricato.

Confini

L'unità immobiliare confina ad est con Via Vittorino Da Feltre, ad ovest con la proprietà di cui alla p.lla 491, a nord con vano scala condominiale e con lo stabile di cui al civico 54 di Via Vittorino Da Feltre (p.lla 439) e a sud con lo stabile di cui al civico 60 di detta via (p.lla 853).

REGOLARITA' EDILIZIA _URBANISTICA
PRATICA EDILIZIA - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

L'esperto ha accertato che, presso gli archivi edilizi dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Ionico (TA), in relazione all'immobile, è presente la seguente documentazione tecnica:

- Concessione Edilizia n. 26, pratica n. 2/81, rilasciata il 16.04.1981 per la realizzazione di nuova costruzione su due piani in Via Vittorino Da Feltre.
- Concessione Edilizia n. 4736, pratica n. 88/81, rilasciata il 13.11.1981 per la sopraelevazione del secondo piano.
- Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono Edilizio ai sensi della legge 47/85) n. 13087 del 19.12.1990 per ampliamento di quanto concessionato con C.E. n. 2/81.
- Autorizzazione di abitabilità relativa al fabbricato di cui al Condono Edilizio n. 13087 rilasciata dal Comune di San Giorgio Ionico il 08.02.1991.

REGOLARITA' del bene sotto il profilo Urbanistico

L'esperto ha accertato che dal confronto tra lo stato di fatto rilevato durante le operazioni peritali e quanto riportato graficamente nell'ultima pratica edilizia rinvenuta, *ovvero nel Condono Edilizio n. 13087 del 19.12.1990*, **è emersa un'unica difformità relativa alla variazione prospettica del prospetto ovest del fabbricato**. Ovvero, rispetto a quanto concessionato, **è stata realizzata un'apertura finestrata ed un balcone avente superficie di 9,50 mq**. Il balcone è in realtà un terrazzo a livello che funge da copertura al locale deposito al piano seminterrato (bene pignorato ed oggetto del Lotto tre).

L'esperto ha accertato che:



N. 156/2025 R.G.Es.

- l'immobile ricade all'interno del vigente Programma di Fabbricazione comunale in zona "Bb – Zona di ristrutturazione edilizia e di completamento";
- **secondo il PPTR** (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) **è soggetto al vincolo idrogeologico.**

L'esperto ha precisato che:

- l'immobile pignorato è stato assentito in ultimo con condono edilizio, una pratica di sanatoria straordinaria che ha consentito il mantenimento delle opere edilizie, realizzate in difformità all'originario titolo autorizzativo, dietro pagamento di una sanzione e dei relativi oneri.
- Tale sanatoria straordinaria opera solo evitando la demolizione dei manufatti abusivi e consentendone la circolazione giuridica, non rendendo l'opera condonata legittima.
- Di conseguenza, le opere condonate non possono costituire il presupposto per la realizzazione di ulteriori interventi edilizi che non siano di manutenzione ordinaria o straordinaria.

L'esperto ha precisato ancora che:

- **la difformità individuata consiste nell'incremento della superficie coperta di 9,50 mq e nell'apertura di un vano finestrato;**
- detto intervento rientra nella categoria di interventi di ristrutturazione edilizia subordinati al Permesso di Costruire (art. 10 comma 1 lettera c) del DPR 380/2001).
- **In questo caso gli interventi sono stati eseguiti senza alcun titolo edilizio abilitativo.** Pertanto, alla luce di quanto su esposto, **tali difformità non possono essere sanate** ai sensi dell'art. 36 e 36-bis del DPR 380/2001 [modificati con la Legge 105/2024 – Salva Casa]. **Si dovrà procedere, secondo quanto riportato nell'art. 33 del DPR 380/2001, al ripristino dello stato dei luoghi o, qualora ciò non fosse possibile, poiché si comprometterebbero le parti eseguite in conformità, alla "fiscalizzazione" dell'abuso edilizio in alternativa alla demolizione.**
- La fiscalizzazione comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile dovuto alle opere. **Il tutto per un costo complessivo, comprensivo di onorario del tecnico e sanzione pari a circa € 10.000,00.**

REGOLARITA' del bene sotto il profilo Catastale

L'esperto ha accertato che "...dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti **non sono state riscontrate difformità planimetriche tali da richiedere una variazione catastale**".

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

L'esperto stimatore non ha rilevato la sussistenza di oneri condominiali insoluti ed ha accertato che non esiste una amministrazione condominiale ufficialmente costituita essendo lo stabile gestito dai comproprietari (l'immobile, comunque è ricompreso in uno stabile con meno di n. 4 condomini).

STATO E POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'esperto stimatore ha accertato che lo stabile si presenta allo stato grezzo, ovvero privo di finiture e rivestimenti esterni. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e fognante, indipendenti rispetto alle altre unità immobiliari di cui è composto l'intero stabile, con allaccio alle rispettive reti. Il locale garage versa in scarse condizioni manutentive, denotate proprio dall'assenza delle finiture interne. Non sono state riscontrate manifestazioni di danno riconducibili a fenomeni infiltrativi e/o di umidità.

Alla data del sopralluogo l'immobile era nell'utilizzo e nel possesso dell'esecutato nonché degli altri comproprietari.

Valore di stima al netto degli adeguamenti di legge

L'esperto ha stimato il valore **complessivo dell'immobile pari ad € 30.400,00**, come arrotondato ed al netto delle dovute decurtazioni di cui all'art.568 c.p.c..



N. 156/2025 R.G.Es.

Dall'importo di stima sono state decurtate le seguenti somme:

- € **1.600,13** a titolo di riduzione per l'assenza della garanzia per vizi è stata stimata pari al 5%;
- € **10.000,00** a titolo costi complessivi di sanatoria.

Il valore della quota indivisa di 1/3 della piena proprietà, oggetto di pignoramento, è pari a € 15.20,00.

Prezzo base d'asta:	€ 8.550,00
Offerta minima ammessa:	€ 6.412,50
Rilancio minimo in aumento:	€ 2.000,00

deposito per cauzione non inferiore al 10% dell'offerta

LOTTO TRE:

Quota indivisa di 1/2 della piena proprietà di un locale deposito al piano seminterrato dello stabile residenziale sito in *San Giorgio Ionico (TA) alla Via Vittorino Da Feltre n. 56, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 13, p.lla 492, sub. 4, cat. C/2, classe 1, 101 mq, rendita € 151,27*. Il deposito ha accesso dal vano scala condominiale; internamente è suddiviso in tre ambienti ed è dotato di ortale pertinenziale sul retro; in particolare l'immobile consta di tre vani (deposito A – 83,80 mq; deposito B – 8,20 mq; deposito C – 9,80 mq) aventi superficie utile complessiva di 101,80 mq ed altezza netta interna di 2,46 m. Lo stesso è altresì dotato di un'area esterna pertinenziale di 15,20 mq, attualmente adibita a giardino.

Confini

L'unità immobiliare confina ad est con Via Vittorino Da Feltre, ad ovest con la proprietà di cui alla p.lla 491, a nord con vano scala condominiale e con lo stabile di cui al civico 54 di Via Vittorino Da Feltre (p.lla 439) e a sud con lo stabile di cui al civico 60 di detta via (p.lla 853).

REGOLARITA' EDILIZIA_URBANISTICA PRATICA EDILIZIA – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

L'esperto ha accertato che, presso gli archivi edilizi dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Ionico (TA), in relazione all'immobile, è presente la seguente documentazione tecnica:

- Concessione Edilizia n. 26, pratica n. 2/81, rilasciata il 16.04.1981 per la realizzazione di nuova costruzione su due piani in Via Vittorino Da Feltre.
- Concessione Edilizia n. 4736, pratica n. 88/81, rilasciata il 13.11.1981 per la sopraelevazione del secondo piano.
- Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono Edilizio ai sensi della legge 47/85) n. 13087 del 19.12.1990 per ampliamento di quanto concesso con C.E. n. 2/81.
- Autorizzazione di abitabilità relativa al fabbricato di cui al Condono Edilizio n. 13087 rilasciata dal Comune di San Giorgio Ionico il 08.02.1991.

REGOLARITA' del bene sotto il profilo Urbanistico

L'esperto ha accertato che dal confronto tra lo stato di fatto rilevato durante le operazioni peritali e quanto riportato graficamente nell'ultima pratica edilizia rinvenuta, ovvero nel Condono Edilizio n. 13087 del 19.12.1990, sono emerse **le seguenti difformità:**

A. Ampliamento dell'unità immobiliare mediante avanzamento del fronte ovest del fabbricato in corrispondenza del piano seminterrato, a ridurre l'estensione dell'area esterna.

B. Diversa distribuzione degli spazi interni per aver realizzato il deposito B.

L'esperto in relazione all'immobile ha accertato che:

- ricade all'interno del vigente Programma di Fabbricazione comunale in zona "Bb – Zona di ristrutturazione edilizia e di completamento";
- secondo il PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) è **soggetto al vincolo idrogeologico** [6.1.2 UCP – Aree soggette a vincolo idrogeologico].

L'esperto ha appurato e precisato che:



N. 156/2025 R.G.Es.

- l'immobile pignorato è stato assentito in ultimo con condono edilizio, una pratica di sanatoria straordinaria che ha consentito il mantenimento delle opere edilizie, realizzate in difformità all'originario titolo autorizzativo, dietro pagamento di una sanzione e dei relativi oneri;
- **tale sanatoria straordinaria opera solo evitando la demolizione dei manufatti abusivi e consentendone la circolazione giuridica, non rendendo l'opera condonata legittima;**
- di conseguenza, le opere condonate non possono costituire il presupposto per la realizzazione di ulteriori interventi edilizi che non siano di manutenzione ordinaria o straordinaria.
- **La difformità di cui al punto A consiste nell'incremento della superficie lorda di 9,50 mq e conseguente variazione prospettica;**
- l'intervento rientra nella categoria di interventi di ristrutturazione edilizia subordinati al Permesso di Costruire (art. 10 comma 1 lettera c) del DPR 380/2001).
- **In questo caso gli interventi di ristrutturazione edilizia sono stati eseguiti senza alcun titolo edilizio abilitativo;**
- **tale difformità non può essere sanata** ai sensi dell'art. 36 e 36-bis del DPR 380/2001 [modificati con la Legge 105/2024 – Salva Casa];
- **si dovrà procedere**, secondo quanto riportato nell'art. 33 del DPR 380/2001, **al ripristino dello stato dei luoghi o, qualora ciò non fosse possibile, poiché si comprometterebbero le parti eseguite in conformità, alla “fiscalizzazione” dell'abuso edilizio in alternativa alla demolizione;**
- *la fiscalizzazione comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile dovuto alle opere. Il tutto per un costo complessivo, comprensivo di onorario del tecnico e sanzione pari a circa € 10.000,00.*

La difformità di cui al punto B si configura come intervento di manutenzione straordinaria e, come tale, risulta essere subordinato a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (art. 6 del DPR 380/2001). Nel caso di specie, essendo stata realizzata in assenza di C.I.L.A. e rientrando tra gli interventi possibili su immobili condonati, è possibile sanare tale difformità mediante presentazione di una C.I.L.A. tardiva, previo pagamento di una sanzione di € 1.000,00. Il tutto per un costo complessivo, comprensivo di onorario del tecnico, sanzione e diritti di segreteria, pari a circa € 2.500,00.

REGOLARITA' del bene sotto il profilo Catastale

L'esperto ha accertato che dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti è **emersa una difformità planimetrica relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni.**

L'esperto ha provveduto ad eseguire una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni ed aggiornamento della planimetria catastale mediante presentazione di Docfa registrato il 28.10.2025 prot. n. TA0151346.

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

L'esperto stimatore non ha rilevato la sussistenza di oneri condominiali insoluti ed ha accertato che non esiste una amministrazione condominiale ufficialmente costituita essendo lo stabile gestito dai comproprietari (l'immobile, comunque è ricompreso in uno stabile con meno di n. 4 condomini).

STATO E POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'esperto stimatore ha rilevato che lo stabile residenziale compendiate il bene si presenta allo stato grezzo, ovvero privo di finiture e rivestimenti esterni. Il locale deposito versa in scarse condizioni manutentive, denotate proprio dall'assenza delle finiture interne. *Nel deposito B sono state riscontrate manifestazioni di danno in corrispondenza dell'intradosso del solaio e della parte alta della parete a confine con l'area esterna, riconducibili a fenomeni infiltrativi provenienti dall'esterno e dalla copertura (balcone del locale garage al piano sovrastante).*



N. 156/2025 R.G.Es.

Alla data del sopralluogo l'immobile era nell'utilizzo e nel possesso dell'esecutato nonché degli altri comproprietari.

Valore di stima al netto degli adeguamenti di legge

L'esperto ha stimato il **valore complessivo dell'appartamento pari ad € 21.300,00**, come arrotondato ed al netto delle dovute decurtazioni di cui all'art.568 c.p.c..

Dall'importo di stima sono state decurtate le seguenti somme:

- € **1.122,67** a titolo di riduzione per l'assenza della garanzia per vizi è stata stimata pari al 5%;
- € **12.500,00** a titolo costi complessivi di sanatoria.

La quota indivisa di 1/2 della piena proprietà, oggetto di pignoramento, è pari a € 10.650,00.

Prezzo base d'asta:	€ 5.990,62
Offerta minima ammessa:	€ 4.492,96
Rilancio minimo in aumento:	€ 2.000,00

deposito per cauzione non inferiore al 10% dell'offerta

LOTTO QUATTRO:

Piena proprietà dell'appartamento al secondo piano dello stabile residenziale sito in *San Giorgio Ionico (TA) alla Via Vittorino Da Feltre n. 56, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 13, p.lla 492, sub. 3, cat. A/3, classe 3, 5 vani, rendita € 400,25*. L'abitazione è internamente suddivisa in ingresso/disimpegno, cucina, cucinino, soggiorno, due camere da letto ed un bagno e possiede un balcone con affaccio sulla pubblica via ed uno prospiciente il cortile interno al fabbricato pertinenziale al deposito al piano seminterrato, di cui al lotto 3.

Confini

L'unità immobiliare confina: a nord con lo stabile di cui al civico 54 di Via Vittorino Da Feltre (p.lla 439), a sud lo stabile di cui al civico 60 di detta via (p.lla 853), ad est con Via Vittorino da Feltre e ad ovest con il cortile interno al fabbricato pertinente al locale al piano seminterrato (di cui al lotto 3).

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

L'esperto ha accertato che, presso gli archivi edilizi dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Ionico (TA) che presso gli archivi edilizi, in relazione all'immobile, è presente la seguente documentazione tecnica:

- Concessione Edilizia n. 26, pratica n. 2/81, rilasciata il 16.04.1981 per la realizzazione di nuova costruzione su due piani in Via Vittorino Da Feltre.
- Concessione Edilizia n. 4736, pratica n. 88/81, rilasciata il 13.11.1981 per la sopraelevazione del secondo piano.
- Concessione Edilizia in Sanatoria (Condonò Edilizio ai sensi della legge 47/85) n. 13087 del 19.12.1990 per ampliamento di quanto concessionato con C.E. n. 2/81 relativo al piano seminterrato, piano terra e primo piano.
- Autorizzazione di abitabilità relativa al fabbricato di cui al Condonò Edilizio n. 13087 rilasciata dal Comune di San Giorgio Ionico il 08.02.1991, costituito da piano seminterrato, piano terra e primo piano.

REGOLARITA' del bene sotto il profilo Urbanistico

L'esperto ha accertato che dal confronto tra lo stato di fatto rilevato durante le operazioni peritali e quanto riportato graficamente nell'unica pratica edilizia autorizzativa relativa al secondo piano, ovvero la C.E. n. 4736/1981, sono emerse **le seguenti difformità:**

A. Riduzione dell'estensione del pozzo luce e conseguente ampliamento della volumetria interna all'appartamento.

B. Realizzazione del cucinino mediante la chiusura parziale del balcone prospiciente il cortile interno e variazione prospettica per riduzione della superficie finestrata del soggiorno.

C. Diversa distribuzione degli spazi interni.



N. 156/2025 R.G.Es.

D. Assenza di agibilità.

L'esperto in relazione all'immobile ha accertato che:

- ricade all'interno del vigente Programma di Fabbricazione comunale in zona "Bb – Zona di ristrutturazione edilizia e di completamento";
- secondo il PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) è **soggetto al vincolo idrogeologico.**

L'esperto ha appurato e precisato che:

Le difformità di cui al punto A e B costituiscono un ampliamento dell'unità immobiliare;

- tale intervento è subordinato a Permesso di Costruire (art. 10 del DPR 380/2001), ma in relazione all'immobile pignorato è stato realizzato in assenza di apposito titolo autorizzativo;
- sia la riduzione del pozzo luce che la realizzazione del cucinino, con la conseguente variazione prospettica, sono state eseguite durante la realizzazione dell'intero fabbricato e, dunque, nel periodo di validità del permesso di costruire originario, in quanto le stesse difformità si ripresentano in maniera identica al piano inferiore;
- **gli interventi si configurano come realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire** (art. 34 del DPR 380/2001);
- per gli stessi, non essendo possibile la loro demolizione in quanto la stessa pregiudicherebbe la parte eseguita in conformità, **è possibile ottenere il titolo edilizio in sanatoria applicando l'art. 36-bis del DPR 380/2001** (articolo introdotto dalla Legge Salva Casa n. 105/2004). *Ovvero, qualora sia accertata la doppia conformità semplificata (conformità urbanistica rispetto allo strumento vigente al momento della presentazione della domanda e conformità edilizia rispetto allo strumento vigente al momento della realizzazione dell'abuso) è possibile ottenere il permesso di costruire in sanatoria previo pagamento di una oblazione pari al doppio del contributo di costruzione, maggiorato del 20%, della parte eseguita in difformità, per un costo di circa € 4.000,00.*

La difformità di cui al punto C, ovvero la diversa distribuzione degli spazi interni, è un intervento subordinato a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) secondo quanto previsto dall'art. 6-bis del DPR 380/2001. In questo caso è stata eseguita in assenza di titolo autorizzativo;

- **è possibile ottenere il titolo in sanatoria previo pagamento di una sanzione di € 1.000,00** (art. 6-bis del DPR 380/2001).

Risulta necessario provvedere ad ottenere il certificato di agibilità dell'immobile, che nel caso di specie consiste nella presentazione di una Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.Agi.) a firma di un tecnico abilitato (art. 24 del DPR 380/2001).

Si dovrà provvedere anche al pagamento di una sanzione pari a circa € 400,00.

L'esperto ha concluso che l'attività di sanatoria prevederà un esborso complessivo, comprensivo di oblazione, sanzioni, presentazione della pratica a firma di un tecnico abilitato e diritti di segreteria pari a circa € 7.000,00, del quale ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima del bene.

REGOLARITA' del bene sotto il profilo Catastale

L'esperto ha accertato che:

dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti **non sono state riscontrate difformità planimetriche tali da richiedere una variazione catastale.**

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

L'esperto stimatore non ha rilevato la sussistenza di oneri condominiali insoluti ed ha accertato che non esiste una amministrazione condominiale ufficialmente costituita essendo lo stabile gestito dai comproprietari (l'immobile, comunque è ricompreso in uno stabile con meno di n. 4 condomini).



N. 156/2025 R.G.Es.

STATO E POSSESSO DELL' IMMOBILE

L'esperto stimatore ha rilevato che lo stabile residenziale compendiante il bene si presenta allo stato grezzo, ovvero privo di finiture e rivestimenti esterni.

L'esperto stimatore ha precisato che:

- l'appartamento si presenta in buone condizioni manutentive;
- il bene non presenta manifestazioni rilevabili di danno riconducibili a fenomeni infiltrativi.

Alla data del sopralluogo l'immobile era nell'utilizzo e nel possesso dell'esecutato che vi risiede con il proprio nucleo familiare

Valore di stima al netto degli adeguamenti di legge

L'esperto ha stimato il **valore della piena proprietà dell'appartamento pari ad € 43.000,00**, come arrotondato ed al netto delle dovute decurtazioni di cui all'art.568 c.p.c..

Dall'importo di stima sono state decurtate le seguenti somme:

- € **2.263,68** a titolo di riduzione per l'assenza della garanzia per vizi è stata stimata pari al 5%;
- € **7.000,00** a titolo costi complessivi di sanatoria.

Prezzo base d'asta:	€ 24.187,50
Offerta minima ammessa:	€ 18.140,62
Rilancio minimo in aumento:	€ 3.000,00
deposito per cauzione non inferiore al 10% dell'offerta	

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

Per ogni ulteriore chiarimento e informazione sulla consistenza immobiliare, come meglio descritta e valutata, si rimanda all'elaborato tecnico dell'Esperto stimatore, che deve intendersi parte integrante del presente avviso.

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.

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 comunicazione del deposito del



N. 156/2025 R.G.Es.

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 autenticcherà 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.

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, 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



N. 156/2025 R.G.Es.

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. **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);
6. **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;



N. 156/2025 R.G.Es.

7. 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;

8. 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 Taranto RGE n. 156/25"** avente il seguente **IBAN IT 32 X 07012 15801 000000027036**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con **causale "RGE 156/25 lotto due, tre o quattro, 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 dell'art. 37 del DPR 445/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione, e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, al netto di spese bancarie.

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, 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**.

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.



N. 156/2025 R.G.Es.

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, dalle ore 16,30 del 12.01.2027 alle ore 16,00 del 14.01.2027.

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 (termine non soggetto a sospensione feriale), l'aggiudicatario dovrà versare, tramite bonifico bancario che dovrà essere contabilizzato sul c.c. innanzi indicato ed intestato alla procedura entro il suddetto termine, il residuo prezzo di aggiudicazione detratto quanto versato a titolo di cauzione, 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) dell'intero 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, a mezzo pec o tramite racc. 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 € 3.000,00, 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 (normativa antiriciclaggio), trasmettendo apposito modulo reperibile sul sito del Tribunale di Taranto.

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.



N. 156/2025 R.G.Es.

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 proc.es. n. 156/25 RGE"**; 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, **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.

PUBBLICITÀ

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

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia di stima, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima, sui siti internet **www.astegiudiziarie.it**, **www.astalegale.net**, **www.casa.it**, **www.idealista.it** e **www.bakeca.it**, con indicazione che trattasi di vendita giudiziaria ed avvertimento che è l'unico annuncio autorizzato per la vendita.

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.

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.

Taranto 29.9.2026

Firmato digitalmente
Il Professionista Delegato
Avvocato Angelo Messinese

