TRIBUNALE DI TARANTO
Ufficio Esecuzioni immobiliari
Avviso di vendita
Procedura esecutiva immobiliare nr. 216/2024
Giudice dell'Esecuzione dott. Andrea Paiano
Professionista Delegato alla vendita Avv. Vita Santoro

Il sottoscritto **Avv. VITA SANTORO**, C.F. SNTVTI73H62E986W, pec : santoro.vita@oravta.legalmail.it con studio in Martina Franca alla via Berardo Leone n.1/B nominata professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Taranto dott. Andrea Paiano, ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 10.02.2025, nel procedimento esecutivo immobiliare in epigrafe specificato

AVVISA

che il giorno **10giugno 2025 alle ore 16,00 col seguito,** presso il proprio studio, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, per quanto applicabile.

Condizioni della vendita

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto stimatore in atti e che deve intendersi integralmente richiamata e trascritta nel presente avviso. La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione di stima.
La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, anche in riferimento alla Legge n. *47/85* come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento 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 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. Circa la regolarità urbanistica degli immobili oggetto di vendita, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto stimatore nella perizia di stima. 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, ricorrendone i presupposti , domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. **Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario**, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; **in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.**
L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. **Qualora l'aggiudicatario non lo esenti**, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.
INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNICO

Appartamento ubicato a Taranto (TA) - Via D'Alò Alfieri, 25 Appartamento ad uso abitazione di tipo popolare, porzione del fabbricato sito in Taranto in via D'Alò Alfieri, 25 e precisamente quello posto ivi al terzo piano (l'unico esistente al piano), composto da 5,5 vani catastali, confinante con il cortile del fabbricato e con proprietà ---- o aventi causa, salvo altri; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al foglio di mappa 244, particella 387, sub. 13, zona censuaria 1, categoria catastale A/4, classe 4, vani 5,5, rendita

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

catastale euro 511,29, via D'Alò Alfieri, 25, piano terzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 244, Part. 387, Sub. 13, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

REGOLARITA' EDILIZIA -URBANISTICA

Come dichiarato dal nominato CTU nel proprio elaborato di stima, che deve intendersi parte integrante del presente avviso e al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione, l' immobile e l'intero fabbricato sono legittimi per autorizzazione rilasciata dal Comune di Taranto il 27/11/1947 e successiva autorizzazione alla sopraelevazione del terzo piano rilasciata dal Comune di Taranto il 03/06/1957. Il frazionamento prodotto dall'occupante al nominato CTU (in difformità rispetto alla planimetria catastale) ha reso conforme l'immobile rispetto al grafico afferente il titolo edilizio. Tuttavia è necessario sanare le difformità ai sensi dell'art.37 del DPR 380/01 con una spesa complessiva di sanzioni, diritti amministrativi ed oneri professionali pari a 3.500,00 euro secondo le attuali disposizioni ed il corrente mercato, valore che è stato dedotto dalla stima complessiva del bene.

Disponibilità del bene: come dichiarato dal CTU l'immobile risulta occupato da terzi senza titolo

Oneri condominiali: per quanto riportato in perizia non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Prezzo base: € 26.500,00 =

Offerta minima: **€ 19.900,00=**, pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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.

****** *** *** *****

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore o 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 del gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie in linea Spa**

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 fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica (se trattasi di giorno festivo entro le ore 12.00 del giorno immediatamente precedente),**inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it .**

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n.32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, del soggetto cui andrà intestato l'immobile; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art 179 del codice civile; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica- da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizza-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

zione del giudice tutelare; Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri. L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare solo da un avvocato, a norma dell'art.579 ult.comma cpc. L'offerente deve altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo del prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2 comma settimo del DM 227/2015).

L'offerta dovrà contenere :

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento d**el saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);**
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico:
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e l'eventuale recapito di telefonia mobile, per ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente alla quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o un persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura avente il seguente IBAN IT 18U070 1215 8010 0000 0024 841; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. **Il bonifico, con causale "TRIB. TA PEI 216/2024 R.G.E., versamento cauzione per il Lotto UNICO"** (ovvero in caso di piu lotti specificare es. lotto Uno- lotto due- lotto tre **, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente della procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 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 xlm 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 (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. *571* comma 3 c.p.c. , che si richiama al fine della validità ed efficacia della medesima.Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di partecipazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 3 (TRE) giorni, dal martedì 10 al giovedì 12 giugno 2025 e terminerà alle ore 16,00.

Qualora vengano effettuate 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 di 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 indicati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), **mediante bonifico bancario (con causale *"versamento saldo prezzo aggiudicazione lotto numero "*)** nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale)**; **nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare** l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, **nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione (ovvero del 20% in caso di terreni) (indicando nella causale del bonifico "versamento spese aggiudicazione lotto n.") unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015** (come indicatagli dallo stesso professionista); ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato (da inviarsi a mezzo pec o tramite racc. a.r.).

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art.22 D.lgs 231/2007, trasmettendo apposito modulo reperibile sul sito del tribunale di Taranto.

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

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

****

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha al possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito Mutuante **mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. R.E. "**; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese di procedura.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La cessione non sarà soggetta ad IVA .

CONSEGNA DELL'IMMOBILE

Il Custode Giudiziario nominato Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto srl 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 che l'aggiudicatario non rilasci apposita dichiarazione scritta con la quale esoneri gli organi della procedura da dare corso a tali operazioni.

*** *** *** ***

RICHIESTA INFORMAZIONI

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato (senza effettuare misurazioni e rilievi fotografici) ovvero reperire ulteriori informazioni contattando il Custode giudiziario nominato in atti ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI TARANTO Srl , con sede operativa in Taranto alla via Argentina n.58, ai seguenti recapiti: Tel. 099 9946442 - Mobile: 3464950409 –
e-mail: ivgta.visiteimmobili@gmail.com - Pec: ivgtaranto@pec.it.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

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.**

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it
-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.

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

Taranto lì 20.03.2025

Il Professionista delegato
Avv. Vita Santoro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009