

TRIBUNALE DI TARANTO

Esecuzione Immobiliare n. 526/2018/ R. G. Es. Imm. (a cui è riunita la n. 63/2023 R.G.Es.)

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Francesca Zanna

Professionista delegato alla vendita: Avv. Rosanna Caiazzo

Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta **Avv. Rosanna Caiazzo**, codice fiscale CZZRNN71M57E205B, con studio in Taranto, via Berardi n. 89 -

- nella qualità di Professionista Delegato alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva iscritta al **n. 526/2018** R.G.Es. Immobiliari Tribunale Taranto (a cui è riunita la esecuzione immobiliare n. 63/2023 R.G.Es.);

- vista l'ordinanza di delega emessa in data 16/12/2024 dal G.E. Dott.ssa Francesca Zanna, con la quale il Professionista Delegato è stato autorizzato a dar corso alla vendita dei beni pignorati nelle procedure riunite;

- a norma dell'artt. 490 c.p.c. (Pubblicità degli avvisi)

AVVISA

che il giorno **6 (sei) MAGGIO 2025**, a partire dalle ore **16,00 con prosieguo**, presso lo studio sito in Taranto alla via Berardi N. 89, **procederà alla vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona, tramite la piattaforma www.fallcoaste.it** dei beni immobili di cui appresso, meglio descritti in ogni parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare stabilita, ai sensi dell'art. 161-ter disp. att. c.p.c., dal D.M. del Ministro della Giustizia 26/02/2015 n. 32, per quanto applicabile.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta.

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 ed integrata dal DPR 380/2001, fermo il disposto dell'art. 2922 del codice civile.

Eventuali abusi 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 ripristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

La vendita, inoltre, si svolgerà alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Taranto" (pubblicato sul

sito web del Tribunale di Taranto **www.tribunale.taranto.giustizia.it** nonché sul sito **www.astegiudiziarie.it**) ed alle condizioni indicate nei paragrafi successivi.

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 risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di 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, non conoscibili o 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 si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28/02/1985, n.47 come integrata e modificata dall'art. 46 D.P.R. 6/6/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento e sempre che la normativa vigente lo consenta.

Il Custode procederà alla liberazione degli immobili secondo la disciplina stabilita dall'art. 560, comma VI, c.p.c. nella sua attuale formulazione, 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 UNO

Diritto di piena proprietà della villa sita in **MARTINA FRANCA** (prov. Taranto) alla Contrada Trasconi, civico n. 259, con accesso pedonale e carrabile dalla Strada Provinciale 581 che collega Martina Franca a Massafra, insistente su area di sedime di circa 5.000 mq costituita da due livelli: piano seminterrato ad uso deposito, piano terra rialzato con portico, ingresso, soggiorno, tre camere, cucina, due bagni, della dependance costituita da un trullo con zona giorno collegati ad una lamia con tre camere da letto ed un bagno, e di un forno, che insistono su pineta e giardino pertinenziale circostante di circa 4.979 mq catastali, **censita in Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 145, particella 1 subalterno 4, Strada Trasconi sc, piano: S1-T, Categoria A/7,**

Classe 3, vani 7, superficie catastale totale 228 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 223 mq, Rendita Euro 632,66.

Confini: a nord con la S. S. 581 Martina Franca Massafra, ad est con la particella 104 del Foglio 145 del Catasto Terreni del Comune di Martina 7 Franca, a sud con la particella 232 del Foglio 242 del Catasto Terreni del Comune di Martina Franca, ad ovest con la particella 355 del Foglio 145 del Catasto Terreni del Comune di Martina Franca.

Pratica edilizia, abitabilità, difformità, condonabilità: v'è autorizzazione prot. n. 32466 del 22/11/1971 a costruire la casa rurale sul fondo in Contrada Trasconi al Foglio 145 part. 1; sul fondo era preesistente il trullo ma non la lamia ed il forno, che sono stati realizzati successivamente; il Comune di Martina Franca ha protocollato una C.I.L.A. in data 13/02/2018 (P. E. 271/2018) per opere di ordinaria manutenzione e di tipo provvisoria. V'è dichiarazione di abitabilità del Comune di Martina Franca in data 17/01/1981 n. 1179 per la casa rurale. Con riferimento alle due pratiche di cui sopra, vi sono difformità rispetto al grafico del progetto assentito originario, consistenti nella costruzione del piano seminterrato e della scala interna, non previsti in progetto, nell'ampliamento superficiale e volumetrico per la chiusura di parte del portico per realizzare i due bagni, la diversa posizione della scala di accesso al portico, la realizzazione ex novo della lamia, comunicante con il trullo, e del forno. Le difformità non sono sanabili e dovranno essere demolite, ripristinando lo stato dei luoghi in conformità al progetto concessionato, con un esborso presunto di circa 30.000 euro per spese tecniche, sanzioni e diritti per la pratica edilizia, demolizioni, ripristini, trasporto a discarica dei rifiuti, S. C. A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) salvo diversa e più precisa valutazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca delle sanzioni ed eventuali lavori di adeguamento non preventivabili.

Stato manutentivo: il bene, in scarse condizioni di conservazione e manutenzione, necessita di ingenti lavori di straordinaria manutenzione.

Stato di possesso: libero.

Stima: Euro 144.350,00 (cento-quarantaquattro-trecentocinquanta/00).

Prezzo base: Euro 144.350,00 (cento-quaranta-quattromila-trecentocinquanta/00).

Offerta minima ammessa: Euro 108.262,50 (centotto-ducento-sessanta-duemila/50), pari al 75% del prezzo base -

Cauzione minima: almeno il 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: Euro 2.000,00 (duemila/00)

LOTTO DUE

Diritto di piena proprietà della villa, sita in **TARANTO**, nella frazione balneare di San Vito, in prossimità del mare, con accesso pedonale e carrabile da Via del Faro al civico n. 73, Vi si accede, provenendo da Viale Jonio, immettendosi a destra su Via del Faro e dirigendosi verso il Faro di San Vito. La villa si trova a sinistra, dopo circa 800 m dall'ingresso della Scuola Sottufficiali della Marina Militare, costituita da tre livelli: piano interrato adibito a deposito con accesso da scala esterna, piano terra rialzato con locale tecnico con accesso indipendente, due verande, ingresso, salone, cucina - pranzo, camera da letto con bagno privato, disimpegno, bagno, collegato con scala interna al piano superiore, costituito da disimpegno, corridoio, soggiorno, quattro camere da letto ed un bagno, estesa 287 mq commerciali, della dependance a piano terra costituita da due camere ed un bagno e di un forno, che insistono su terreno pertinenziale circostante con alberi di alto fusto, siepi e piante fiorite di circa 1.230 mq catastali, inclusa l'area di sedime dei fabbricati, **censita in Catasto Fabbricati del comune di Taranto al Foglio 279, particella 198, subalterno 1, Via del Faro n. 73, piano: T - 1, Categoria A/7, Classe 2, vani 14, superficie catastale totale 287 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 272 mq, Rendita euro 1.518,38.**

Confini: l'intera consistenza immobiliare confina a nord con Via del Faro, ad est ed a sud con la particella 124 del Foglio 279 del Catasto Terreni del Comune di Taranto, ad ovest con la particella 123 del Foglio 279 del Catasto Terreni del Comune di Taranto e con la particella 193 del Foglio 279 del Catasto Terreni del Comune di Taranto (ente urbano).

Pratica edilizia, abitabilità, difformità, condonabilità:

Presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico di Taranto è stato reperito NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI rilasciato in data 17/08/1968 alla precedente proprietaria per la costruzione di due fabbricati composti 9 da piano terra e primo piano superiore. Nella planimetria generale sono riportati un fabbricato esistente, costituito da piano terra e piano superiore, di 1.240 mc, un bucataio esistente, e i due fabbricati da costruire contraddistinti dalle lettere A e B. La licenza successiva del 15/10/1973 per lievi varianti pratica n. 506 non è stata reperita presso l'Archivio edilizio del Comune di Taranto. Erano state avanzate dalla precedente proprietaria due richieste di con-dono ai sensi della Legge 47/85 (Pratiche 13899/A/1-2), non perfezionato. La pratica è stata integrata per i vincoli presenti nella zona; in data 27/04/1999 veniva rilasciata dall'Ispettorato Ripartimentale della Foresta della Regione Puglia parere favorevole ai fini del vincolo idrogeologico, in data 12/10/2000 la Commissione Edilizia Comunale rilasciava parere favorevole ai fini del vincolo paesaggistico ambientale; successivamente la

Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici della Puglia comunicava che era necessaria la verifica di compatibilità con il P.U.T.T. da poco approvato, quindi, in attesa della dichiarazione di compatibilità da parte del Comune, la pratica è rimasta a tutti gli effetti sospesa. Non risulta rilasciato o richiesto il certificato di abitabilità. I grafici integrativi presentati, allegati alla richiesta di condono, risultano incoerenti con la planimetria catastale. La pratica di condono edilizio non risulta perfezionata; prudenzialmente, nel caso in cui non debba essere rilasciata la concessione a sanatoria, si dovrà prevedere un esborso complessivo di circa euro 37.000,00.

Stato manutentivo: il bene, in scarse condizioni di conservazione e manutenzione, necessita di ingenti lavori di straordinaria manutenzione.

Stato di possesso: libero.

Stima: Euro 336.000,00 (trecento-trenta-seimila/00)

Prezzo base: Euro 336.000,00 (trecento-trenta-seimila/00)

Offerta minima ammessa: Euro 252.000,00 (duecento-cinquanta-duemila/00), pari al 75% del prezzo base-

Cauzione minima: almeno il 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: Euro 3.000,00 (tremila/00)

LOTTO TRE

Diritto di piena proprietà del locale commerciale, sito in **TARANTO**, Via Umbria civici 212, 214, 216 e 218 angolo Via Romagna civici 72 e 74 costituito da un unico livello al piano terra, adibito a filiale di istituto bancario, con ingresso con bussola antirapina a tornello rotante, area servizi clienti, tre uffici, due bagni dotati di antibagno, deposito, locali tecnici, area bancomat, esteso 185 mq commerciali, **consisto in Catasto fabbricati di detto comune al Foglio 253 del Comune di Taranto particella 1520 (ex 395), subalterno 62 (ex 2), Via Umbria 212 - 218, piano: T, Z. C. 1, Categoria D/5, Rendita euro 2.369,50.**

Confini: a nord con Via Umbria, ad est con androne e vano scale, a sud con altra unità immobiliare, ad ovest con Via Romagna.

Pratica edilizia, abitabilità, difformità, condonabilità: per il fabbricato, costituito da piano terra, sette piani superiori, ottavo piano attico comprendente anche l'alloggio portiere è stato rilasciato NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI in data 18/05/1968 registrato al N. 89 (Pratica N. 380/1967. In data 11/03/2010 è stata protocollata al S.U.A.P. del Comune di Taranto col numero 4819 una D.I.A. per lavori di adeguamento igienico funzionale al fine di adibire il locale commerciale ad istituto bancario. Risulta rilasciato il certificato di abitabilità per l'intero fabbricato, registrato al n. 316 del

13/03/1970. Dal confronto fra il grafico del progetto approvato e lo stato dei luoghi, risulta realizzata la fusione dei locali commerciali, pertanto, occorre presentare nuova pratica edilizia e successiva S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), in considerazione degli adeguamenti impiantistici effettuati, previa acquisizione delle necessarie certificazioni e documentazione i cui costi ammonterebbero a circa euro 5.000,00 per spese tecniche.

Stato manutentivo: ottimo, quello del fabbricato è buono. Allo stato attuale non necessitano di lavori di straordinaria manutenzione.

Stato di possesso: vi è contratto di locazione anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare.

Spese condominiali ordinarie annue: circa Euro 288,00

Stima: Euro 223.000,00 (duecento-venti-tremila/00)

Prezzo base: Euro 223.000,00 (duecento-venti-tremila/00)

Offerta minima ammessa: Euro 167.250,00 (cento-sessanta-sette-duecento-cinquantamila/00), pari al 75% del prezzo base -

Cauzione minima: almeno il 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: Euro 3.000,00 (tremila/00)

LOTTO QUATTRO

Diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare sita in TARANTO, via Plinio n. 89, adibita ad uso ufficio, costituita da ingresso, quattro camere, un bagno ed un balcone, estesa 95 mq commerciali, al quinto piano scala B, contraddistinto dal numero interno 3, del fabbricato servito da scale, due ascensori ed un montacarichi, **censita in catasto fabbricati di detto comune al Foglio 244, particella 1735 (ex p.lla 261), subalterno 64, Via Plinio 89, scala B interno 3 piano 5, Z. C. 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, superficie catastale totale 98 m2, superficie catastale totale escluse aree scoperte 94 m2, Rendita euro 433,82.**

Confini: a nord con pianerottolo ed altra unità immobiliare della scala B, ad est con Via Solito, a sud con Via Plinio, ad ovest con altra unità immobiliare della scala B.

Pratica edilizia, abitabilità, difformità, condonabilità: in data 13/01/1970 è stato rilasciato alla società ██████████ NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI registrato al N. 9/1971 (pratica n. 277/1969) per la costruzione di un complesso edilizio, a cui è seguito in data 29/05/1972 NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI registrato al N. 124/1972 (Pratica N. 88/1972). L'agibilità risulta rilasciata il 24/07/1975 e registrata al n. 526 del 1975.

Rispetto al progetto assentito, sono state apportate delle modifiche sia alla destinazione d'uso, che da abitazione è divenuta studio professionale, che modifiche interne alle destinazioni dei vani, con conseguente eliminazione della cucina e spostamento del bagno al posto della cucina. Le modifiche effettuate senza titolo sono regolarizzabili con un esborso presuntivo di circa euro 5.000,00.

Stato manutentivo: ottimo, quello del fabbricato è buono. Allo stato attuale non necessitano di lavori di straordinaria manutenzione

Stato di possesso: vi è contratto di locazione anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare.

Spese condominiali ordinarie annue: circa Euro 594,00.

Stima: Euro 96.500,00 (novanta-seimila-cinquecento/00).

Prezzo base: Euro 96.500,00 (novanta-seimila-cinquecento/00)

Offerta minima ammessa: Euro 72.375,00 (settanta-duemila-trecento-settantacinque/00), pari al 75% del prezzo base-

Cauzione minima: almeno il 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: Euro 1.500,00 (mille-cinquecento/00)

LOTTO CINQUE

Diritto di piena proprietà del locale commerciale sito in TARANTO, via Liguria n. 22, costituito da due livelli, piano terra e primo piano, collegati da una scala interna, composto da un vano al piano terra, cinque vani, ripo-stiglio, due bagni e tre balconi al primo piano, esteso 178 mq commerciali circa, **censito in Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 254, particella 308, subalterno 4 (ex sub. 3), Via Liguria 22, piano: T -1, Z. C. 1, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 127 mq, Superficie cata-stale 161 mq, Rendita Euro 2.164,47.**

Confini: a nord con altra unità immobiliare, a sud con via Umbria, ad est con unità immobiliare e cortile ed a ovest con vano scale e con altra unità immobiliare,

Pratica edilizia, abitabilità, difformità, condonabilità: agli risulta il progetto di sopraelevazione del secondo e terzo piano, non realizzati, approvato dalla Commissione edilizia il 13/08/1956, da cui si evince che il piano terra ed il primo piano erano preesistenti a quella data, prima della Legge Urbanistica del 1967. In data 30/09/2008 è stata protocollata al SUAP col n. 3775, D.I.A. per lavori di straordinaria manutenzione (art. 22 D.P.R. 380/2001). In data 19/12/2001 è stata presentata una comunicazione relativa al cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale. La suddetta comunicazione, datata 19/12/2001, non è stata reperita presso l'Archivio edilizio mentre è presente una comunicazione datata 19/11/2001 prot. n. 4090 per la realizzazione degli

impianti elettrico e riscaldamento, demolizione di un ripostiglio al piano terra, sostituzione che non contempla il cambio di destinazione d'uso. Risulta rilasciato il certificato di agibilità n. 248 del 24/11/2008,

Stato manutentivo: scarso, quello del fabbricato è discreto.

Stato di possesso: libero.

Stima: Euro 120.000,00 (cento-ventimila/00)

Prezzo base: Euro 120.000,00 (cento-ventimila/00)

Offerta minima ammessa: Euro 90.000,00 (novantamila/00), pari al 75% del prezzo base)

Cauzione minima: almeno il 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: Euro 2.000,00 (duemila/00)

LOTTO SEI

Diritto di piena proprietà del locale commerciale sito in **TARANTO**, via Dante ai civici 438, 440, e 442, posto al piano terra, composto da un unico vano open space al piano terra con servizi igienici, esteso circa 331 mq commerciali, con tre vetrine su via Dante, **censito in Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 246, particella 383, subalterno 1, Via Dante nn. 438-440-442, piano: T, Z. C. 1, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 311 mq, Superficie catastale 337 mq, Rendita euro 4.545,49.**

Confini: a nord con Via Dante, ad est con la particella 9321 del Foglio 246, a sud con la particella 932 del Foglio 244, ad ovest con androne e vano scale.

Pratica edilizia, abitabilità, difformità, condonabilità: è stato reperito presso l'Ufficio Tecnico del comune il NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI registrato al n. 347/1962 (Pratica N. 323/1962) per la costruzione di un fabbricato costituito da piano terreno e otto piani superiori (scale A e B), a cui è seguito P.d.C. in sanatoria del 21/03/2018 n. 40/C (Legge 326/03 Pratica n. 2340/C), in seguito ad istanza di condono edilizio, per sanare l'aumento volumetrico rispetto al grafico del progetto as-sentito. Vi è certificato di abitabilità. Non vi sono gravi difformità da sanare rispetto al progetto assentito, i cui costi, per l'adeguamento di tali variazioni, sono stati quantificati dall'esperto in circa Euro 3.000,00.

Stato di possesso: libero.

Stato manutentivo: scarso, quello del fabbricato è discreto. Il locale necessita di corposi lavori di straordinaria manutenzione a causa di infiltrazioni dal solaio di copertura del locale in corrispondenza dei lucernari e di umidità di risalita che ha interessato murature e pilastri.

Spese condominiali ordinarie annue: circa Euro 528,00.

Stima: Euro 167.800,00 (cento-sessanta-settemila-ottocento/00).

Prezzo base: Euro 167.800,00 (cento-sessanta-settemila-ottocento/00)

Offerta minima ammessa: Euro 125.850,00 (cento-venti-cinquemila-ottocento-cinquanta/00), pari al 75% del prezzo base-

Cauzione minima: almeno il 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: Euro 2.000,00 (duemila/00)

LOTTO SETTE

Diritto di piena proprietà del locale commerciale sito in **TARANTO**, Via Dante Alighieri al n. 150 angolo Via Icco posto al piano terra, attualmente adibito a bar, pasticceria, tavola calda e sala giochi, composto da vari vani funzionali all'attività, ingresso con somministrazione e servizio con cassa, bancone e tavolini, blocco servizi, disimpegno, sala degustazione, sala giochi, laboratorio per preparazione, cucina e deposito, esteso circa 247 mq commerciali, con due vetrine su Via Dante Alighieri e due vetrine e due finestre su Via Icco, **censito in Catasto Fabbricati di detto co-mune al Foglio 244, particella 21194, subalterno 46 (derivante dalla fusione della p.lla 1652 subb. 41 e 42 - ex p.lla 779 subb. 41 e 42 - ex p.lla 779 subb. 40), Via Dante 150, piano: T, Categoria C/1, Z. C. 1, Categoria C/1 Classe 7, Consistenza 189 mq, Sup. cat. tot. 207 mq, Rendita Euro 5.075,74.**

Confini: a nord con Via Dante Alighieri, ad est con androne, vano scale e cortile del fabbricato di Via Dante Alighieri 152, a sud con giardino della scuola [REDACTED], ad ovest con Via Icco.

Pratica edilizia, abitabilità, difformità, condonabilità: presso l'Ufficio Tecnico del comune sono stati rinvenuti: NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI a sanatoria, concessione n. 314 del 22/12/1988 (Pratica n. 509/1988) per il cambio di destinazione d'uso, accorpamento unità immobiliari e sostituzione di prospetto ai locali siti in Via Dante 148-150; S.C.I.A. in sanatoria art. 37 D.P.R. 380/2001 e modifiche interne presentata al S.U.A.P. di Taranto (REP_PROV_TA/TA-SUPRO/0077162 del 22/08/2019). Il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 23/01/1958. Non vi sono gravi difformità da sanare rispetto al progetto assentito, i cui costi per l'adeguamento di tali variazioni, sono stati quantificati dall'esperto in circa euro 3.000,00.

Stato manutentivo: locale commerciale ottimo, quello del fabbricato è discreto.

Stato di possesso: vi è contratto di locazione anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare.

Spese condominiali ordinarie annue: circa Euro 636,00.

Stima: Euro 199.600,00 (cento-novanta-novemila-seicento/00)

Prezzo base: Euro 199.600,00 (cento-novanta-novemila-seicento/00)

Offerta minima ammessa: Euro 149.700,00 (cento-quaranta-novemila-settecento/00), pari al 75% del prezzo base-

Cauzione minima: almeno il 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: Euro 2.000,00 (duemila/00)

LOTTO OTTO

Diritto di piena proprietà del locale sito in **TARANTO**, Via Elio 43 , posto al piano terra con due vetrine su Via Elio ai civici 41 e 43, adibito a palestra, costituito da ingresso - reception, corridoio, due ampi vani comunicanti (sala attrezzi e sala corsi ed arti marziali), spogliatoi, bagni e docce, infermeria, deposito e locali tecnici, esteso 478 mq commerciali, con accesso da Via Elio 43 **censito in Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 244 del Comune di Taranto, particella 843 (ex 1393), subalterno 1, Via Elio 41 e 43, piano: T, Z. C. 1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 440 m2, Superficie Catastale 480 m2, Rendita Euro 1.295,27.**

Confini: a nord con cortile interno, ad est con androne e vano scala del civico 45 di Via Elio, a sud con Via Elio, ad ovest con altro fabbricato par-ticella 1242 del Foglio 244 del Catasto Terreni.

Pratica edilizia, abitabilità, difformità, condonabilità: presso l'Ufficio Tecnico del comune sono stati rinvenuti:

- NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI del 28/05/1963 re-gistrato al n. 601 (Pratica edilizia N. 407/1962) con cui è stato edificato il piano terra ad uso magazzino;
- NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI del 23/06/1969 re-gistrato al N. 346 (Pratica edilizia N. 328/1964) con cui è stato costruì-to il resto del fabbricato in Via Elio composto da piano terra, quattro piani superiori e quinto piano attico.

Vi è certificato di abitabilità n. 971 del 21/10/1970. Vi è una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto assentito ad "uso magazzino" e che prevedeva un unico locale aperto "open space". Per il cambio di destinazione d'uso, regolarizzabile, e per la documenta-zione relativa alla nuova pratica edilizia ed antincendio, occorrerà preventivare un esborso di circa Euro 25.000,00. Stato manutentivo: sufficiente, quello del fabbricato è buono. Il locale necessita di lavori di straordinaria manutenzione.

Stato di possesso: condotto in locazione, con contratto anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare.

Stima: Euro 206.000,00 (duecento-seimila/00).

Prezzo base: Euro 206.000,00 (duecento-seimila/00)

Offerta minima ammessa: Euro 154.500,00 (cento-cinquanta-quattromila-cinquecento/00), pari al 75% del prezzo base-

Cauzione minima: almeno il 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: Euro 3.000,00 (tremila/00)

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

Saranno integralmente a carico della parte acquirente: **A)** gli oneri fiscali del trasferimento (a titolo meramente esemplificativo: imposta di registro, imposta sul valore aggiunto se dovuta, imposte e tasse di bollo, trascrizione, ipotecarie, catastali) nella misura prevista dalla legge; **B)** la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le spese generali del PD e le spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale (D.M. 15/10/2015 n. 227 Ministero Giustizia); **C)** i costi (spese e compensi) degli ausiliari incaricati dal Professionista Delegato per la trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, come liquidati dal G.E. (D.M. n. 227/2015, cit.).

La cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri sarà effettuata a cura e spese della procedura esecutiva, sulla base del decreto di trasferimento.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta di acquisto è irrevocabile.

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.fallcoaste.it.

L'offerta dovrà essere formulata personalmente oppure a mezzo di avvocato 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 in fase di registrazione al portale) ed utilizzerà l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

Le offerte di acquisto, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate, con le modalità sottoindicate, entro le ore 12,00 del giorno 5

(cinque) MAGGIO 2025 (giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica), 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, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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, il D.M. 26/02/2015 n. 32 ha previsto la possibilità di trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" (art. 12, comma 4, ed art. 13 D.M. n. 32/2015) con la precisazione che, in questo caso, il gestore della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" 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 deve contenere i dati identificativi previsti dall'art. 12 del Decreto Ministero Giustizia 26/02/2015 n. 32:

cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); a-1) qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, egli dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32 del 26/02/2015; a-2) se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni, egli dovrà essere indicare anche i dati del coniuge; invece, 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, caricandola sul portale; a-3) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; a-4) se

l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; a-5) se l'offerente è persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante;

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 sino ad 1/4 rispetto al "prezzo base" indicato nel presente avviso;

il termine per il versamento del saldo prezzo, che non dovrà mai essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non è soggetto alla sospensione feriale dei termini;

l'importo versato a titolo di cauzione;

la data e il numero di CRO (ovvero di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico a titolo di cauzione;

l'indirizzo della "casella di posta elettronica certificata" o, in alternativa, della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26/02/2015 n. 32;

l'eventuale recapito di telefonia mobile, ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26/02/2015 n. 32.

All'offerta dovranno essere allegati e quindi inseriti **sul sito www.fallcoaste.it**, in fase di iscrizione alla gara:

- * copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- * documentazione attestante il versamento - segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento - tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, dell'importo della cauzione; dalla documentazione suddetta deve evincersi chiaramente il codice IBAN del conto corrente sul quale è stato addebitato bonifico;
- * eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" o altre agevolazioni);

* 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 e tutti gli organi della procedura da qualsiasi dichiarazione in merito alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza; c) di esonerare il Professionista Delegato 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 ed alla prestazione energetica dell'immobile.

* in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'eventuale aggiudicazione e del versamento del prezzo);

* in caso di offerente minorenni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente ed anche del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

* in caso di offerente interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente ed, anche, del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

* in caso di offerente persona giuridica e/o ente dotato di soggettività giuridica, certificato del registro delle imprese o visura camerale in corso di validità, da cui risultino i poteri dell'offerente nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

* in caso di offerta formulata da più persone, copia della procura rilasciata – a mezzo di atto pubblico o di scrittura privata autenticata - in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento..

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi, in caso di aggiudicazione, di un mutuo per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, come previsto dall'art. 585 c.p.c..

L'offerente dovrà versare, anticipatamente, **a titolo di CAUZIONE**, una somma **(almeno) pari al dieci per cento (10%) del prezzo effettivamente offerto; tale versamento** dovrà essere effettuato esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura **intestato a “Tribunale di Taranto R.G.E. n. 526/2018”** avente il seguente IBAN:

L'importo della cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico con causale "**Proc. Es. n. 526/2018 R.G.E., Lotto N._ (indicare il numero del lotto per cui si intende partecipare) versamento cauzione**" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**; qualora nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente della procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento - in modalità telematica - del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00), 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"), seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione - al netto degli eventuali costi bancari - sarà restituito mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

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.fallcoaste.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.

DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida, il Professionista Delegato procederà come di seguito: 1) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nel presente avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'unico offerente; 2) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima, aggiudicherà il bene all'unico offerente, salvo che egli ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita oppure siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nel giorno della vendita il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, si procederà con gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano 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 2 (due) giorni, dal 6 (sei) MAGGIO 2025 all'8 MAGGIO 2025; la gara pertanto terminerà alle ore 16,00 del giorno 8 MAGGIO 2025.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza 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.

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 prezzo offerto e parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori;

a parità di prezzo offerto, di cauzione versata e di termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Nel giorno della scadenza della gara – compresi i prolungamenti - il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Ai sensi dell'art.583 c.p.c. in caso di aggiudicazione per persona da nominare, entro tre giorni dall'aggiudicazione, l'avvocato che è reso aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al Professionista Delegato alla Vendita e nello studio di

quest'ultimo il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome dell'avvocato.

ADEMPIMENTI DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (**termine non soggetto a sospensione feriale**), dovrà versare, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura ed a pena di decadenza dall'aggiudicazione:

A) il residuo prezzo, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione (**causale del bonifico: "Proc. Es. n. 526/2018 R.G.E., saldo prezzo Lotto n. _____"**);

B) una somma pari al 15% - in caso di trasferimento di terreni, pari al 20% - del prezzo di aggiudicazione per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese del trasferimento poste a suo carico (**causale del bonifico: Proc. Es. n. 526/2018 R.G.E., spese**); detta somma, in ogni caso, non potrà mai essere inferiore ad **euro 2.500,00** e, qualora dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla, sempre a mezzo di bonifico sul c/c della procedura, nella misura che gli verrà indicata, a mezzo PEC o lettera raccomandata, dal Professionista Delegato, entro il termine di 15 giorni dalla predetta comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione.

Qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese del trasferimento e poi, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione.

Ove l'aggiudicatario non versi, nel termine esattamente stabilito, quanto da lui dovuto come sopra, il Giudice dell'Esecuzione, con decreto, lo dichiarerà decaduto dall'aggiudicazione 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..

L'aggiudicatario dovrà far pervenire, anche a mezzo PEC, al Professionista Delegato, entro tre giorni dal versamento, copie delle distinte dei bonifici e, contestualmente, estratto per riassunto dell'atto di nascita e, se coniugato, un estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, nonché, ove siano state già richieste le agevolazioni fiscali, la relativa istanza in bollo e, se occorrenti, i documenti giustificativi, così come richiesti dall'Agenzia delle Entrate.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la 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. 526/2018 R.G.E. lotto n. _____**"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura.

Gli interessati all'acquisto, ove intendano visionare il lotto in vendita, dovranno rivolgere la loro richiesta al **CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. Rosanna CAIAZZO**, con studio in Taranto, via Berardi 89, telefono 327-1464594, oppure scrivendo all'indirizzo e-mail avvocatocaiazzo71@gmail.com o all'indirizzo PEC caiazzo.rosanna@oravta.legalmail.it.

Inoltre, per ricevere informazioni relativa alla vendita, è possibile contattare - nei giorni di lunedì, mercoledì e giovedì dalle 16,00 alle 18,00 - **il PROFESSIONISTA DELEGATO, Avv. Rosanna CAIAZZO**, con studio in Taranto, via Berardi 89, telefono 327-1464594, PEC caiazzo.rosanna@oravta.legalmail.it.

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

Per supporto tecnico è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, **contattando ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A. ai seguenti recapiti:**

-numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31

-telefono "staff vendite": 0586095310.

PUBBLICITA' DEL PRESENTE AVVISO – ART. 490 C.P.C.

La pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c. dovrà effettuarsi con le modalità che seguono:

A cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.:

- A) pubblicazione dell'avviso di vendita sul "Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia", delegato a tale specifico adempimento in qualità di soggetto legittimato;
- B) pubblicazione, dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima (corredata da fotografie e planimetrie) sul sito internet 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; 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 la partecipazione alla vendita.

A cura di Astalegale.net S.p.A.:

D) pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza di delega, della relazione di stima (corredata da fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astalegale.net.

Per il funzionamento della vendita telematica con modalità asincrona si rimanda al "Regolamento per la partecipazione alle vendite immobiliari telematiche delegate" del Tribunale di Taranto - Sezione Esecuzioni Immobiliari, pubblicato sul sito web del Tribunale di Taranto nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

Taranto, 23/01/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Rosanna Caiazzo

