TRIBUNALE DI TARANTO
AVVISO DI VENDITA
Esecuzione immobiliare RGE n. 162/23
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Andrea Paiano
Professionista Delegato alla vendita: Avv. Vito Paolo Capozza

Il sottoscritto, Avv. Vito Paolo Capozza, con studio legale in Taranto alla via Umbria n.2, pec: capozza.vitopaolo@oravta.legalmail.it, nella qualità di Professionista Delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, promossa Banca di Bari e Taranto BCC Soc.Coop. a r.l. e proseguita da Aurora 2023 SPV srl, giusta ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Taranto in data 12.6.2025,

AVVISA

che innanzi a sé, presso il proprio studio legale, sito in Taranto alla Via Umbria n.2, il giorno 12.01.2027, alle ore 17,30 col prosieguo, procederà alla vendita senza incanto, telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei seguenti immobili, meglio descritti nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art.161-ter disp. att. c.p.c. e di cui al DM 26.2.15, n.32, per quanto applicabile.

LOTTO UNICO: *Piena proprietà del compendio immobiliare destinato a struttura ricettiva per agriturismo in agro di Ginosa, c.da Lago Lungo, insistente su un lotto completamente recintato di 8.800,00mq catastali, formato da una casa padronale di 171,40mq coperti, da una zona "B&B" di 141,20mq coperti, zona ristorante e servizi per 193,50mq coperti, oltre due verande rispettivamente di 90,00mq e 72,00mq (ed.A), nonché da altra costruzione adibita a "B&B" di 89,30mq coperti con annessa veranda di 31,70mq (ed.C), da altro edificio consistente in una tettoia con struttura mista in blocchetti di cemento e ferro di 120,00mq con copertura in foglie di palma ed un bar in legno di 25,00mq (ed.B), da una tettoia con forno realizzata con struttura in ferro e copertura con foglie di palma di 43,00mq (ed.D) e da un chiosco in legno di 7,50mq (ed.E) utilizzato come bar a servizio della piscina di circa 91,00mq con area solarium; fanno parte del complesso i terreni pertinenziali identificati dalle particelle 436, 438, 440 e parte della p.lla 441, utilizzati per parcheggio ed aree a verde con essenze mediterranee. Nelle aree di pertinenza sono ubicati la riserva idrica, gli impianti di trattamento e smaltimento dei reflui, n.3 pozzi artesiani ed il serbatoio di G.P.L..*
Il complesso è censito nel N.C.E.U. del comune di Ginosa al ***foglio 126, p.lla 441:***
- Casa Padronale ***sub. 2****: cat. A/3, 2^ classe - R.C. € 386,05;*
- Struttura agrituristica ***sub. 3****: cat. D/2 – R.C. € 4.856,00.*
Nel N.C.T. il compendio immobiliare insiste sulla p.lla 441 del foglio 126 di Ginosa E.U. di are 40 65;
Al complesso agrituristico sono annessi i seguenti terreni riportati al ***foglio 126*** *N.C.T. di Ginosa e distinti dalle p.lle:*
- 436*: uliveto di 1^ classe, cons. are 32 10, R.D. € 16,58 - R.A. € 11,60;*
- 438*: agrumeto di classe U, cons. are 06 34, R.D. € 13,75 - R.A. € 5,89;*
- 440*: seminativo di 3^classe, cons. are 08 91, R.D. € 2,99 - R.A. € 2,53.*

prezzo base d'asta: € 652.433,00
offerta minima ammessa: € 489.325,00
rilancio minimo in aumento: € 10.000,00
deposito per cauzione non inferiore al 10% dell'offerta.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA

Il complesso agrituristico, privo del Certificato di Agibilità, del Collaudo Statico e del Certificato di Prevenzione Incendi, è stato realizzato a seguito del Permesso di Costruire n.60 del 13/06/2012, P.E. n.10/2012 e del P.d.C. di variante n.54 del 16/04/2013 ed è provvisto di Autorizzazione allo Scarico n. 06/2015 per lo smaltimento delle acque reflue. Nella Pratica Edilizia 10/2012 risulta la richiesta del Certificato di Agibilità fatta in data 26.11.2015. Dal confronto tra i grafici allegati ai Permessi di Costruire e quelli scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi sono emerse difformità consistenti nella realizzazione di una seconda sala ristorante di 72,00mq, di una veranda di 90,00mq in corrispondenza della casa padronale, di una piscina di 91,00mq, di un edificio in legno di 7,50mq in prossimità della piscina e nella trasformazione degli edifici "B" e "D", il primo di 120,00mq e il secondo di 43,00mq, per ricavare due tettoie.
La sala ristorante di 72,00mq, la veranda di 90,00mq, la piscina di 91,00mq e l'edificio il legno di 7,50mq dovranno essere demolite, perché realizzate in difformità dal titolo abilitativo in area sottoposta al vincolo di "sito interessato da beni storico-culturali" e "strade a valenza paesaggistica". Gli edifici "B" e "D" dovranno essere ripristinati, come da progetti approvati, sia nelle consistenze plano-volumetriche sia nelle destinazioni d'uso. Dei costi delle demolizioni, con trasporto alla discarica delle macerie, e delle opere di ripristino si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.
Nel P.R.G. di Ginosa i terreni nei quali è ubicato il complesso agrituristico ricadono in area tipizzata come zona "E– agricola". Nel PPTR, approvato con D.G.R. n.176 del 16/02/2015 e ss, i terreni ricadono nei "siti interessati da beni storico-culturali" e nelle "strade a valenza paesaggistica".
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 secondo le indicazioni e planimetrie riportate nella perizia di stima.

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

Non vi sono spese condominiali.

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il complesso è libero da locazioni opponibili alla procedura.

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà formulare, **entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita**, l'offerta irrevocabile di acquisto esclusivamente in via telematica all'indirizzo "offertapvp.dgsia@giustiziacert.it" tramite il modulo web "offerta telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it, personalmente o, nel caso di offerta per persona da nominare ed a norma dell'art. 579, u.c., c.p.c., tramite avvocato, previa registrazione gratuita al sito suddetto e versamento anticipato della cauzione e del bollo; l'offerente si autenticherà con le proprie credenziali (username e password scelti in fase di registrazione) ed utilizzerà l'apposita funzione di iscrizione alla gara. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Modalita di presentazione delle offerte

A)L'offerta di acquisto è irrevocabile.
L'offerente dovrà versare **anticipatamente,** a titolo di cauzione una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto tramite bonifico bancario sul c.c. intestato alla procedura il cui IBAN è il seguente:
IT 79 M 01005 15803 000000012616.

L'offerente dovrà, inoltre, procedere al pagamento del bollo (attualmente € 16,00) secondo le istruzioni riportate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".
Il bonifico, con **causale "Proc.es. n. 162/23 RGE, Lotto Unico, versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo che l'accredito delle somme avvenga **entro le ore 12,00 del giorno precedente** l'udienza di vendita telematica. Qualora in tale giorno non venga riscontrato l'accredito l'offerta sarà considerata **inammissibile.**
Gli importi versati saranno trattenuti in caso di rifiuto all'acquisto.

B) L'offerta deve contenere:
-- cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale ed almeno un recapito telefonico dell'offerente;
- non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
-il presentatore della domanda di partecipazione dovrà necessariamente coincidere con l'offerente ad eccezione:
-- di offerta presentata da avvocato per persona da nominare; in tal caso l'avvocato che partecipa per persona da nominare, in caso di aggiudicazione deve, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., entro tre giorni dall'aggiudicazione stessa, depositare – presso il professionista delegato, anche via pec – dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, con apposizione del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00), corredata da procura speciale autenticata 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;
-- di offerta presentata dal mandatario speciale dell'offerente munito di apposita procura speciale autenticata, che dovrà essere allegata alla domanda;
- ove coniugato, l'offerente dovrà altresì dichiarare il regime patrimoniale vigente (comunione o separazione dei beni, fondo patrimoniale)e, se in regime di comunione legale, dovrà indicare anche i corrispondenti dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. , caricandola sul portale.
- se minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se residente all'estero o sia privo di codice fiscale rilasciato dal Ministero delle Finanze, dovrà indicare il codice fiscale dello stato nel quale risiede o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, c.2, DM 26.2.15;
- se persona giuridica l'offerta dovrà essere formulata dal legale rappresentante;
-- l'Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno ed il numero di ruolo della stessa ed ogni altro dato identificativo del lotto;
-- l'indicazione del referente della procedura;
-- la data e l'ora fissata per le operazioni di vendita;
-- l'indicazione del prezzo offerto **che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammessa come indicata nel presente avviso (**offerte inferiori non potranno essere considerate valide), nonchè il termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione;
-- l'importo versato a titolo di cauzione, con la data ed il numero di CRO o TRN del bonifico effettuato, nonché la ricevuta attestante l'avvenuto pagamento del bollo;
-- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
-- l'indirizzo pec dell'offerente ove ricevere le comunicazioni relative alla procedura;
-- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
-- l'espressa dispensa degli organi della procedura dalla produzione e/o dichiarazione di conformità

degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'APE, con espressa dichiarazione di volervi provvedere direttamente;

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità.

C) All'offerta devono essere allegati, mediante inserimento nel sito al momento di iscrizione alla vendita:
-- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e, se in comunione legale, del coniuge; nel caso di offerta presentata in nome e per conto di una società l'offerente dovrà produrre anche un certificato CCIAA in corso di validità attestante i poteri dell'offerente ovvero la procura speciale rilasciata da soggetto a ciò legittimato;
-- se l'offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e di chi legittimato a sottoscrivere l'offerta, unitamente a copia del provvedimento autorizzativo del Giudice tutelare;
-- se l'offerta è formulata da più persone copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha facoltà di formulare offerte in aumento;
-- documentazione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente di addebito comprovante l'avvenuto versamento, tramite bonifico bancario sul conto della procedura, della cauzione e della ricevuta telematica di pagamento dell'imposta di bollo;
-- la richiesta di agevolazioni fiscali, salvo la facoltà di depositare i documenti richiesti dalla competente Agenzia delle Entrate al momento del versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori.

L'offerente dovrà dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi, in caso di aggiudicazione, di un mutuo per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori.

In caso di mancata aggiudicazione, all'esito di gara tra plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (detratto il bollo e gli oneri bancari) verrà restituito ai soggetti non aggiudicatari tramite bonifico bancario sul medesimo c.c. utilizzato per il versamento della cauzione.

Apertura delle buste e modalità di svolgimento della gara.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora indicata nell'avviso di vendita.
Il Professionista delegato verificherà la validità delle offerte, l'effettivo accredito della cauzione e del bollo e dichiarerà ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando, se del caso, aperta la gara.
La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it.

Nel caso di unico offerente l'immobile sarà a questi aggiudicato, anche nel caso in cui lo stesso non si connetta.
L'offerta presentata, salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, è irrevocabile sino alla data di udienza e comunque per 120 giorni. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando in capo al Giudice la facoltà di cui all'art. 572 comma 3 cpc, e ciò anche nel caso di unico offerente.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica con modalità asincrona sulla base della offerta più alta; le offerte ritenute regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara: nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo sopra indicato e non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà inizio il 12.01.2027, alle ore 17,30 e terminerà il 14.01.2027 alle ore 16,00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 minuti per eventuali, ulteriori offerte; in caso di nuove offerte in aumento nel detto termine verrà concesso un altro prolungamento della gara per ulteriori 15 minuti e ciò per un massimo di otto volte consecutive e non oltre le due ore.

A chiusura della gara il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

In caso di pluralità di offerte ove, per mancanza di adesione, non si faccia luogo alla gara l'immobile sarà aggiudicato:

-a chi abbia formulato l'offerta più alta;

-a parità di offerte, a chi abbia versato una cauzione di maggiore importo;

-a parità di cauzione, a chi abbia previsto un minor termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori;

-a parità di termine per il versamento del prezzo, a chi abbia depositato per primo l'offerta.

Pagamento del prezzo, degli oneri fiscali e delle spese.

L'aggiudicatario sarà tenuto a depositare il saldo del prezzo, dedotta la cauzione già versata, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione **(termine perentorio non prorogabile)** mediante bonifico bancario che dovrà essere contabilizzato sul c.c. intestato alla procedura entro il suddetto termine, indicando quale causale "per saldo prezzo".

Nello stesso termine e con le medesime modalità, indicando quale causale "per spese", dovrà essere effettuato altro versamento per un importo pari al 15% (ovvero pari al 20% nel caso di terreni) del prezzo di aggiudicazione, per il pagamento degli oneri fiscali, di quelli previsti dall'art.2, c.7, D.M. 15.10.15 n.227, ivi inclusi i costi riferibili all'attività di ausiliari del Delegato per la trascrizione e voltura del decreto come liquidati dal GE (fatti salvi la restituzione dell'eventuale eccedenza, ovvero, il conguaglio nella misura che sarà indicata dal Delegato in caso di insufficienza dell'importo versato e che dovrà essere accreditato, con le già indicate modalità, **entro 15 giorni dalla richiesta**, **a pena di decadenza** dall'aggiudicazione).

Il versamento a titolo di spese **non potrà in ogni caso essere inferiore ad € 2.500,00,** importo minimo della tassazione fissa e degli oneri di cui sopra.

Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà fornire al delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.lgs 231/2007 (antiriciclaggio), trasmettendo apposito modulo reperibile sul sito del Tribunale di Taranto, con l'avvertenza che, in difetto, sarà pronunciata la decadenza dal'aggiudicazione con perdita della cauzione prestata**.**

L'aggiudicatario dovrà far pervenire, anche a mezzo pec, al Professionista Delegato copie delle distinte dei bonifici e, contestualmente, estratto per riassunto dell'atto di nascita e, se coniugato, un estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, nonché, ove già richieste agevolazioni fiscali, la relativa istanza in bollo e, se occorrenti, i documenti giustificativi, così come richiesti dall'Agenzia delle Entrate. Il Custode procederà alla liberazione dell'immobile, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, secondo quanto previsto dall'art.560 c.p.c., con spese a carico della procedura.

Ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione.

Qualora l'aggiudicatario abbia dichiarato di volersi avvalere per il pagamento del saldo prezzo di un mutuo ipotecario, il versamento del saldo prezzo e delle spese sarà effettuato direttamente dall'istituto mutuante mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Taranto proc.es. imm. n. 162/23 RGE".

In caso di revoca del decreto di trasferimento, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.
In caso di inadempimento, sia pur parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione, rispondendo altresì ex art. 587 c.p.c..

Condizioni della vendita

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

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, alle condizioni stabilite nel presente avviso, nonchè a quelle stabilite nel Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Taranto".

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno giammai dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò implicitamente tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

In base a quanto disposto dall'art.161bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c..

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni pignorati, secondo quanto stabilito nell'ordinanza di cui all'art. 569 c.p.c., rivolgendosi al Custode, Avv. Vito Paolo Capozza, con studio in Taranto, tel. 099/6711459, email capozzastudio@gmail.com o richiedere maggiori informazioni sulla vendita al Professionista Delegato nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle 18,00 alle 20,00.

Sarà anche possibile, nei giorni dal lunedì al venerdì, ricevere supporto telefonico, per le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione alle vendite telematiche contattando Aste Giudiziarie in Linea spa ai seguenti recapiti:
staff vendite: (tel. 058/6095305)
n. verde ad addebito ripartito 848.58.20.31.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata del presente avviso, della relazione di stima e del regolamento di partecipazione e relativi allegati.

Pubblicità legale.

Il presente avviso sarà reso pubblico con le seguenti modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e del regolamento sui siti internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net;
- pubblicazione tramite il sistema "rete Aste Real Estate" sui siti internet casa.it, idealista.it e Bakeca.it.

Taranto, lì 16.9.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Vito Paolo Capozza