

PROCEDURA ESECUTIVA N. 342/2012

QUINTO ESPERIMENTO

Nel procedimento contenzioso civile N.R.E. **342/2012** Il sottoscritto **Dott. Juri SCARDIGLI** con studio in Livorno, Via Aurelio Lampredi n. 45, delegato dal Giudice dell'Esecuzione **Dott. Fabrizio NICOLETTI**, a mezzo di provvedimento trasmesso in data **26 marzo 2014**, allo svolgimento delle procedure di vendita

AVVISA

- che il giorno **7 aprile 2017 alle ore 15.30** verrà esperita, nel proprio **Studio sito in Livorno Via Aurelio Lampredi 45 Centro Direzionale Torre 2**, la **vendita senza incanto** del bene immobile oggetto dell'Esecuzione.

Di conseguenza, per il medesimo giorno, dispone la comparizione delle parti e degli offerenti per **la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi degli artt. 572 e 573 del c.p.c.**

La vendita ha ad oggetto i beni immobili di seguito meglio descritti ed analiticamente esposti nella perizia redatta ed allegata al fascicolo dell'Esecuzione, dal CTU nominato dal Giudice. La descrizione analitica del bene immobile oggetto di vendita risale al momento della stesura della relazione di stima redatta dal CTU nominato dal Giudice dell'Esecuzione . Tale perizia dovrà essere consultata dall'eventuale offerente in quanto alla medesima si rinvia integralmente per quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri, vincoli e pesi, servitù attive o passive gravanti sugli immobili oggetto di vendita a qualsiasi titolo, anche di natura fiscale ed urbanistica.

L'ordinanza di delega, la relazione di stima, gli allegati planimetrici e fotografici ed eventuali altri documenti sono disponibili sul sito internet "www.astegiudiziarie.it".

BENI OGGETTO DI VENDITA

Lotto Unico: quota indivisa di 1/2 della piena proprietà di appartamento per civile abitazione, posto in Comune di Livorno, in un edificio di quattro piani fuori terra in via S. Andrea 21 P.4° sul lato destro per chi sale le scale, costituito da: ingresso e disimpegno notte, soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno con annesso balconcino con vano ripostiglio, camera matrimoniale, seconda camera, locale armadi.

Dati catastali: immobile censito al Catasto Fabbricati del N.C.E.U. del Comune di Livorno Foglio n. 17, Particella n. 731, Sub. 10, Cat. A/4, Cl. 1^, Vani 6,5, R.C. Euro 302,13

Situazione Catastale : NON CONFORME

Situazione Urbanistica: NON CONFORME tettoia da rimuovere su balcone

Disponibilità del bene: al momento dell'accesso eseguito dal CTU, l'immobile risultava occupato dagli esecutati e familiari

Regolarità e classe energetica : la relazione di stima non contiene riferimenti in merito classe energetica, né è disponibile certificazione di regolarità energetica

Prezzo base di vendita: Euro 29.531,00 prezzo ridotto del 57,81 % rispetto al valore originario di stima – vendita soggetta ad imposta di registro

Custode: Il Professionista delegato alla vendita Dott. **Juri SCARDIGLI**

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA SENZA INCANTO

1) Gli offerenti dovranno depositare, presso lo Studio del Professionista delegato sito in **Livorno Via Aurelio Lampredi 45 Centro Direzionale Torre 2 entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 6 aprile 2017** , un'offerta in bollo da € 16,00 per l'acquisto del bene sopra descritto riportante i seguenti dati:

- (a) l'indicazione del numero della Procedura esecutiva immobiliare a cui l'offerta si riferisce e i dati identificativi del bene (dati catastali e indirizzo) per il quale l'offerta è proposta;
- (b) le generalità complete (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico) dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile o gli immobili posti in vendita – allegando copia del documento di identità – e il suo regime patrimoniale; ed inoltre:
 - se l'**offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, l'offerta dovrà contenere anche i corrispondenti dati del coniuge;
 - se l'**offerente agisce quale legale rappresentante di una società o altro ente: (i)** l'offerta dovrà contenere sia le generalità del legale rappresentante che la sottoscrive, sia i dati identificativi della società o ente rappresentato (denominazione, sede, codice fiscale, numero di iscrizione al competente registro delle imprese se esistente); **(ii)** all'offerta dovrà essere allegata una copia del documento di identità del legale rappresentante; **(iii)** il legale rappresentante che sottoscrive l'offerta dovrà fornire prova della propria legittimazione ad agire allegando all'offerta una visura camerale aggiornata o, nel caso di soggetti diversi dalle società, altro documento idoneo dal quale possa evincersi l'attribuzione dei poteri;
 - se l'**offerente è minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - se l'**offerta è presentata da più soggetti**, essa dovrà riportare l'indicazione della quota di pertinenza di ciascuno dei soggetti che presenta l'offerta; ove tale indicazione manchi, le quote di pertinenza di ciascuno degli offerenti saranno considerate uguali tra loro; inoltre, sempre nel caso di offerta presentata da più soggetti dovrà essere indicato quale tra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
 - se il **soggetto interessato all'acquisto non intende far apparire il proprio nominativo**, l'offerta, nel rispetto delle indicazioni di cui sopra, potrà essere presentata a mezzo di procuratore legale munito di procura notarile che parteciperà alla vendita "per persona da nominare";
- (c) l'indicazione del prezzo offerto, che dovrà essere **pari o superiore al 75 per cento del prezzo base di vendita**, a pena d'inefficacia;
- (d) l'indicazione del **termine** e del **modo** del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori one-

ri, diritti e spese, detto termine, tuttavia, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, con possibilità però di indicare un termine più breve, con l'avvertenza che l'ampiezza del termine indicato nell'offerta sarà valutato dal Professionista Delegato ai fini della individuazione della migliore offerta;

- (e) l'espressa dichiarazione di non appartenere a una delle categorie di soggetti per i quali l'art. 1471 c.c. dispone il divieto assoluto di comprare, direttamente o per interposta persona, anche all'asta pubblica
 - (f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima redatta dal CTU e dell'ordinanza di vendita e di essere edotti delle condizioni di fatto e di diritto inerenti il bene immobile oggetto dell'Esecuzione.
2. Chiunque, tranne il debitore e coloro per i quali operano i divieti speciali di comprare di cui all'art. 1471 c.c. può presentare offerta per l'acquisto dell'immobile oggetto dell'esecuzione . L'offerta per la partecipazione alla vendita senza incanto deve essere presentata dall'interessato personalmente o a mezzo procuratore legale che interviene «per persona da nominare», ma non può essere presentata attraverso un mandatario, seppur munito di procura speciale.
 3. L'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene immobile, con la precisazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare, dovrà essere corredata da un *assegno circolare non trasferibile* di importo **non inferiore a un decimo del prezzo offerto** (e non del prezzo base).
 4. L'assegno circolare non trasferibile, avente titolo di cauzione (e in conto prezzo dell'eventuale aggiudicazione), dovrà essere emesso all'ordine della Procedura Esecutiva con clausola "non trasferibile" e intestato: "**TRIB. LI Procedura Esecutiva n. 342/2012**".
 5. Nel caso l'offerente *non* divenga aggiudicatario, l'assegno circolare non trasferibile dal medesimo presentato a cauzione sarà restituito immediatamente dopo la chiusura della vendita.
 6. L'offerta, a norma dell'art. 371, terzo comma, c.p.c., *non sarà ritenuta efficace se: (i)* pervenuta oltre il termine sopra indicato, **(ii)** se inferiore al 75 per cento del prezzo determinato come base di vendita, o **(iii)** se non corredata da assegno circolare non trasferibile prestato a cauzione predisposto e presentato nei modi richiesti.
 7. L'offerta corredata di tutti gli allegati e contenuta in una **busta chiusa priva di qualunque annotazione** e nella quale **dovrà essere inserito l'assegno circolare da versare a cauzione**, dovrà essere depositata presso lo Studio del Professionista Delegato alla vendita— Sull'esterno della busta, a norma dell'art. 571, u.c., c.p.c., saranno annotati (a cura del Professionista Delegato o di un suo incaricato), previa identificazione, le generalità della persona che materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato, la data e l'ora del deposito e la data fissata per l'esame delle offerte deve essere apposta sull'esterno della busta. Nel caso in cui nella medesima esecuzione siano posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte dovranno essere depositate in **buste separate per ciascun lotto** per il quale si intende partecipare alla gara.
 8. L'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi alla data fissata per la vendita suindicata, salvo il caso in cui sia conferito, mediante procura speciale notarile, incarico a un procuratore legale di presentare l'offerta «per persona da nominare». In quest'ultimo caso, sarà il procuratore legale a presentarsi alla data fissata per la vendita. Qualora l'offerente (o il procuratore legale nel caso di cui sopra) non sia presente e l'offerta presentata sia l'unica per quell'immobile o per quel lotto, il bene darà comunque aggiudicato all'offerente non presente.
 9. Il giorno **7 aprile 2017 alle ore 15.30** dinanzi al sottoscritto Professionista Delegato ed alla presenza degli offerenti si procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte nonché all'eventuale aggiudicazione del bene:
 - (a) nel caso di **un'unica offerta**:

- se l'offerta è pari o superiore al 75 per cento del prezzo base di vendita sopra indicato, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
 - se, tuttavia, l'unica offerta è inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., non si darà luogo all'aggiudicazione e il bene sarà assegnato al creditore istante in conformità a tale norma;
- (b) nel caso di una **pluralità di offerte valide** (è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25 per cento rispetto al prezzo base), si procederà, nella medesima seduta, subito dopo l'apertura delle buste, alla gara con rilanci verbali, in base alle seguenti regole:
- il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci – il cui importo minimo non potrà essere inferiore a euro **1.000,00 (MILLE/00)** – abbia offerto il prezzo più alto, senza che, nel tempo di sessanta secondi dall'ultima e più alta offerta, vi siano stati ulteriori rilanci;
 - se nessuno degli offerenti aderisce alla gara e si ritiene che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con un nuovo tentativo di vendita, il bene sarà aggiudicato a chi ha fatto migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e di tempi e modi del pagamento del saldo prezzo); in particolare:
 - (i) nel caso di offerte dello stesso valore, l'aggiudicazione avverrà a favore di colui che ha prestato la cauzione più alta;
 - (j) nel caso di offerte dello stesso valore e di cauzioni dello stesso importo, l'aggiudicazione avverrà a favore di colui che abbia indicato il più breve termine per il versamento del saldo prezzo, degli oneri, dei diritti e delle spese;
 - (k) nel caso di offerte dello stesso valore, di cauzioni dello stesso importo e di uno stesso termine previsto per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione avverrà a favore di chi ha depositato per primo l'offerta;
 - nel caso in cui, tuttavia, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, così come il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., non si procederà all'aggiudicazione e il bene sarà assegnato al creditore istante in conformità a tale norma.

10. Non verranno, in ogni caso, prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, qualunque sia il prezzo offerto.

DISPOSIZIONI COMUNI

11. *Aggiudicazione del bene.* salva la partecipazione per persona da nominare, consentita solo nei casi di legge, in caso di aggiudicazione il bene sarà trasferito esclusivamente a favore del sottoscrittore (o dei sottoscrittori se sono più di uno) dell'offerta.

12. *Versamento del saldo prezzo, degli oneri, dei diritti e delle spese.* L'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo, dedotta la cauzione già versata, e gli oneri, i diritti e le spese di vendita entro 120 giorni dall'aggiudicazione o, se anteriore, entro il termine indicato nell'offerta, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva. Riguardo alle **spese di trasferimento**, si fa presente che le spese relative alle formalità di trascrizione e voluta del decreto di trasferimento, le imposte - imposta di registro o imposta sul valore aggiunto - connesse al trasferimento del diritto reale sull'immobile, sono a carico dell'aggiudicatario. L'importo di queste spese sarà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal Professionista Delegato, da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro lo stesso termine suindicato previsto per il versamento del saldo prezzo mediante separato assegno circolare non trasferibile. **Il mancato rispetto del termine di pagamento** – sia relativamente al saldo prezzo, sia relativamente alle spese di trasferimento – **determinerà, a carico dell'aggiudicatario, la**

perdita della cauzione prestata e l'ulteriore responsabilità di cui all'art. 587, secondo comma, c.p.c. Qualora l'aggiudicatario intenda finanziarsi mediante accensione di un mutuo ipotecario, è opportuno che ne dia notizia al Professionista Delegato sin dall'aggiudicazione del bene

13. Applicazione della normativa in materia di credito fondiario. Ove la vendita preveda l'applicazione della normativa sul Credito Fondiario:

- ai sensi dell'art.41, quinto comma, del D.Lgs. n. 385/1993, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore pignorato con il Creditore fondiario, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro il termine di quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al medesimo creditore le rate scadute, gli accessori e le spese (nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese; entro i cinque giorni successivi l'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista delegato alla vendita l'originale della quietanza rilasciata dal Creditore fondiario e, entro il termine indicato nell'offerta, provvedere al versamento dell'eventuale differenza tra il prezzo dell'aggiudicazione e le somme già versate alla banca, detratto l'importo della cauzione, nonché l'importo delle spese collegate alla vendita, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva;
- ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della predetta facoltà e in caso di richiesta del creditore fondiario ai sensi ai sensi dell'art. 41, quarto comma, del D.Lgs. n. 385/1993 (il quale a tal fine dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni antecedenti il versamento del saldo prezzo), l'aggiudicatario stesso dovrà entro il termine indicato nell'offerta per il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento connesse alla vendita:
 - (i) versare **direttamente al Creditore fondiario**, sulla base delle indicazioni fornite dal Professionista Delegato, la parte del prezzo corrispondente al credito del medesimo per rate scadute, accessori e spese; e,
 - (j) versare **al Professionista Delegato** l'eventuale differenza tra il prezzo di aggiudicazione e le somme già versate alla banca, dedotto l'importo della cauzione, e l'importo complessivo delle spese connesse alla vendita a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva.

14. Pubblicità. Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c., sui siti internet www.tribunale.livorno.it e "www.astegjudiziarie.it" e con pubblicazione ridotta sul quotidiano IL TIRRENO

15. Svolgimento delle attività connesse alla vendita. Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute presso la Cancelleria del Tribunale o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno svolte dal Professionista delegato alla vendita presso il suo Studio

CARATTERISTICHE DELL'ACQUISTO COATTIVO

16. L'acquisto mediante pubblica gara presenta alcune peculiarità, che chi intenda parteciparvi è tenuto a conoscere. Così, se non è necessario preoccuparsi, come invece normalmente avviene, dell'esistenza di pignoramenti e/o iscrizioni ipotecarie (che nel caso di specie certamente esistono, ma che verranno cancellati con spese a carico della Procedura pochi giorni dopo l'emissione del Decreto di trasferimento), è fondamentale, invece, dare preventiva attenta lettura alla relazione di stima del CTU, che, al pari dell'Avviso di vendita (la partecipazione alla gara presuppone infatti la conoscenza integrale di ambedue), potrà essere visionata, oltre che in Cancelleria e presso lo Studio del Professionista Delegato alla vendita, anche attraverso la consultazione dei siti internet "www.tribunale.livorno.it" e

“www.astegiudiziarie.it.”

17. E ciò in quanto:

- l’acquisto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (come da perizia che si intende qui trascritta), con le relative pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, senza alcuna garanzia per vizi, mancanza di qualità e/o irregolarità urbanistiche, a corpo e non a misura, così che eventuali differenze di metratura, nonché vizi, mancanze di qualità o difformità, che venissero a riscontrarsi nell’immobile oggetto dell’Esecuzione non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di 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;
- l’aggiudicatario subentrerà nel diritto dell’esecutato, con tutte le peculiarità, i vincoli ed i limiti che erano propri di quest’ultimo e/o dei suoi danti causa;
- 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’esistenza di eventuali vizi per mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle norme vigenti e quelli connessi alle 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 nella perizia**, non potranno dar luogo ad alcuno risarcimento indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- l’immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, ove esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura della procedura;
- l’immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà liberato a cura del custode giudiziario.

Per ulteriori informazioni inerenti la vendita e per visionare l’immobile è possibile rivolgersi al Professionista delegato **Dott. Juri SCARDIGLI contattandolo direttamente presso il suo Studio, sito in Livorno Via Aurelio Lampredi 45 Centro Direzionale Torre 2, oppure ai seguenti recapiti:**

- **Telefono 0586 883174**
- **Posta elettronica juri.scardigli@studiostg.eu**
- **Posta elettronica certificata studioscardigli@livornopec.it**

Livorno 24 gennaio 2017

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Dott. Juri SCARDIGLI