**Procedura Esecutiva Immobiliare n. XX/20XX**

**(*XXX tentativo di vendita*)**

Il sottoscritto **XXXXXX**, con studio in **XXXXXXXX**, su delega conferitagli, *ex* art. 591-*bis* c.p.c.,dal Giudice dell’Esecuzione, Dott. Gianmarco Marinai, in data **XXXXXX**,

**Avvisa**

che per il giorno **XXXXX** alle **ore XXXXX** è fissata presso la sede dell’Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, in Livorno, Via Strozzi n.1, la ***vendita senza incanto*** dei beni immobili oggetto dell’Esecuzione e, di conseguenza, per quella stessa data è disposta 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..

**Beni oggetto di vendita**

* **Lotto Unico**

**Descrizione:** Appartamento per civile abitazione posto in Livorno Via XXXXXX. L’appartamento, posto al quarto piano, è formato da tre vani (uno dei quali diviso in due) con zona cottura e accessori, per una superficie interna netta di 66,42 mq circa, oltre a un balcone della superficie interna lorda di circa 5,78 mq. sul quale insiste un ripostiglio esterno di superficie interna lorda di circa 0,88 mq.

**Diritto reale posto in vendita:** piena proprietà

**Dati e situazione catastale:** Catasto fabbricati di Livorno, Foglio XXX, Mappale XXXX, Sub. XX, Categoria XXX, Classe X, consistenza X vani, rendita catastale € XXXX. La planimetria catastale non risulta conforme allo stato di fatto dell’immobile, per i relativi dettagli si rinvia alla relazione di stima redatta dall’esperto stimatore. L’aggiudicatario dovrà procedere alla denuncia di variazione catastale il cui onere è stimato nella relazione di stima nella misura di euro 600,00 circa.

**Situazione Urbanistica:** Nella relazione di stima dell’esperto stimatore si evidenzia che le difformità rilevate tra lo stato di fatto dell’immobile e l’ultima planimetria catastale e tra quest’ultima e la prima planimetria catastale devono considerarsi opere realizzate abusivamente, per le quali, tuttavia, non è possibile stabilire esattamente l’epoca di esecuzione. Una parte di queste opere abusive, può farsi risalire al periodo anteriore al 1990: nella relazione di stima l’esperto stimatore ritiene probabile che queste opere possano essere sanate dall’aggiudicatario con una spesa stimabile complessivamente in circa 3.000,00. Altra parte di queste opere abusive dovrebbe invece essere stata eseguita dopo l’ottobre 2007: queste opere, secondo quanto riportato nella relazione di stima dell’esperto stimatore, non sono sanabili e, quindi, è necessaria la rimessa in pristino con una spesa stimata di circa 400,00 euro. Per maggiori dettagli si rinvia, comunque, alla lettura della relazione di stima.

**Classe energetica:** la relazione di stima non contiene riferimenti in merito alla classe energetica dell’immobile, né è disponibile certificazione di regolarità energetica.

**Disponibilità del bene:** l’immobile è occupato dagli esecutati con il relativo nucleo familiare.

**Prezzo base di vendita:** Euro XXXXXXX **(prezzo ridotto del XX % rispetto al valore originario di stima)**

**Custode Giudiziario:** Il Professionista delegato alla vendita XXXXX

La descrizione analitica del bene immobile oggetto di vendita risale al momento della stesura della relazione di stima redatta dall’esperto stimatore nominato dal Giudice dell’Esecuzione. Alla stessa relazione di stima si rinvia anche per l’individuazione di eventuali oneri, vincoli e pesi, servitù attive o passive gravanti sugli immobili oggetto di vendita a qualsiasi titolo, anche di natura fiscale e 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”.

**Modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della vendita senza incanto**

1. Gli offerenti dovranno depositare, presso lo Studio del Professionista delegato in Livorno, XXXXXXX, **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno XXXXX,** un’offerta in bollo da euro 16,00 per l’acquisto del bene sopra descritto riportante i seguenti dati:
2. 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;
3. 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; 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 rappresentate di una società o altro ente**: **(i)** l’offerta dovrà contenere siale generalità del legale rappresentante che la sottoscrive, sia i dati indentificativi 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”;
4. l’indicazione del prezzo offerto, che dovrà essere **pari o superiore al 75 per cento del prezzo base di vendita**, a pena d’inefficacia;
5. l’indicazione del **termine** e del **modo** del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, 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;
6. 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;
7. l’espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima redatta dall’esperto stimatore e dell’ordinanza di vendita e di essere edotti delle condizioni di fatto e di diritto inerenti il bene immobile oggetto dell’Esecuzione.
8. 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.
9. 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).
10. 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: “Procedura Esecutiva n. XX/20XX”.
11. 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.
12. L’offerta, a norma dell’art. 571, secondo 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**.**
13. 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 (né numero o nome della procedura, né il bene o il lotto o i lotti per cui è stata fatta l’offerta o altro) 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.
14. 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 sarà comunque aggiudicato all’offerente non presente.
15. Il giorno **XXXXX alle ore XXXX** 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:
    1. 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;
  1. 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 XXXX** – 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 al miglior offerente, considerando tale chi ha formulato l’offerta più alta; tuttavia:
* nel caso di offerte dello stesso valore, l’aggiudicazione avverrà a favore di colui che ha prestato la cauzione più alta;
* 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;
* 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.

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

**Disposizioni in tema di aggiudicazione, versamento del prezzo e delle spese, pubblicità**

**e luogo di svolgimento delle attività di vendita**

1. ***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.
2. ***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 il termine indicato nell’offerta e, comunque, entro 120 giorni dall’aggiudicazione, 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 voltura 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.
3. ***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:

1. versare **direttamente al Creditore fondiario**, sulla base delle indicazioni fornite dal Professionista Delegato (tenuto conto anche delle spese ancora da sostenersi per l’ulteriore svolgimento della procedura), la parte del prezzo corrispondente al credito del medesimo per rate scadute, accessori e spese; e,
2. 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.
3. ***Pubblicità***: Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, in conformità alle disposizioni contenute nell’art. 490, secondo comma, c.p.c., sui siti internet “www.tribunale.livorno.it“ e “www.astegiudiziarie.it”.
4. ***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 e, limitatamente al materiale svolgimento della vendita senza incanto o con incanto, presso la sede dell’Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Livorno, in Livorno, Via Strozzi n. 1.

**Caratteristiche dell’acquisto coattivo**

1. 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 dell’esperto stimatore 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](http://www.astegiudiziarie.it/).”
2. 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 sui 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 al momento del decreto di trasferimento 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 alcune 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 visitare l’immobile è possibile rivolgersi al Professionista Delegato XXXXXXXXX, con studio in XXXXXXXXXXXX, contattandolo ai seguenti recapiti:

* Telefono: XXXXXXX;
* Fax: XXXXXXXXXXX;
* Indirizzo di posta elettronica ordinario: XXXXXXXXXXX;
* Indirizzo di posta elettronica certificata: XXXXXXXXX

Livorno,

**Il Professionista Delegato**

**XXXX**