

TRIBUNALE DI FERRARA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 144/2017

Giudice dell'esecuzione: Dott. Stefano Giusberti

Custode giudiziario delegato: Dott. Simone Nanni

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
(V° ESPERIMENTO)

presso il Tribunale di Ferrara, Via Borgo dei Leoni n. 62, nella **aula G** sita al piano terra, avanti al professionista delegato alle operazioni di vendita Dott. Simone Nanni

E' STATA FISSATA

per il giorno **04 SETTEMBRE 2020 alle ore 10.30** la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 573 c.p.c. del seguente immobile analiticamente descritto nella perizia redatta dal Geom. Daniela Goldoni, ed allegata al fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

** ** *

Lotto Unico

PREZZO BASE € **41.500,00**

RILANCIO MINIMO € **500,00**

OFFERTA MINIMA (prezzo base ridotto di 1/4) € **31.200,00**

Diritto venduto: Quota di 1/1 della piena proprietà

Oggetto: Appartamento sito in Codigoro (FE) località Pontelangorino via Centro, posto al piano primo, con ingresso indipendente al piano terra. L'appartamento è così composto: al piano terra ingresso-vano scala; al piano primo disimpegno, cucina, ripostiglio, soggiorno, due vani letto matrimoniali, un vano letto singolo, un bagno

finestrato, oltre a tre balconi.

Dimensioni: la superficie complessiva (appartamento e balconi) corrisponde a circa mq. 152.

Occupazione: occupato in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo, opponibile alla procedura, stipulato in data 23/09/2013 e registrato il 23/09/2013 a Comacchio (FE). Il contratto ha durata di 6 anni + 6 con decorrenza 01/10/2013 per l'importo annuo di € 3.600,00 con pagamento mensile.

Conformità edilizia e urbanistica: sussistono difformità meglio esplicitate in perizia con oneri di regolarizzazione stimati in € **3.500,00**.

Conformità catastale: sussistono difformità meglio esplicitate in perizia con oneri di regolarizzazione stimati in € **1.500,00**.

Note: Lo stato di conservazione e manutenzione è discreto.

** ** *

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, in carta da bollo da € 16,00, direttamente presso lo studio del professionista delegato - Dott. Simone Nanni sito in Ferrara, Via Piero Gobetti 11, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita (si consiglia di fissare appuntamento). Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione -né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta.

2. L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, la residenza, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno

essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, CHE POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE FINO AD 1/4 (è QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione del contenuto dell'ordinanza che dispone la vendita e la perizia di stima;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla aggiudicazione e la cui mancata indicazione comporterà che s'intenderà fissato il termine massimo di 120 giorni;
- la dichiarazione di essere edotto sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e di dispensare espressamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando l'intenzione di voler assumere direttamente tali incombenze;
- la sottoscrizione dell'offerente.

3. L'offerente ha l'onere di dichiarare la propria residenza o di eleggere domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni dirette all'offerente saranno effettuate presso la Cancelleria ex art. 174 c.p.c.

4. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, fra più lotti di beni simili (es. posti auto), posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare uno solo ed allegando una sola cauzione determinata con riferimento al lotto

di maggior valore; in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto degli altri.

5. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura ("**Proc. Esecutiva n.**", **seguito dal numero della procedura**), per un **importo minimo pari al 40 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.**

6. L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione dell'offerente all'udienza fissata, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente, se l'offerta è la sola presentata per quel lotto. Se l'unica offerta è quella inferiore al prezzo base fino ad 1/4, essa soccomberà rispetto all'istanza di assegnazione avanzata dal creditore procedente o intervenuto per un prezzo almeno pari al prezzo base. In caso di presenza di più offerte valide per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. Nell'ipotesi di gara il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal professionista delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara il bene sarà aggiudicato dal delegato a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi del saldo prezzo); ai fini della comparazione fra offerte diverse ed in assenza di adesione alla gara, si terrà conto: in primo luogo, del prezzo più alto; se i prezzi sono uguali, della misura della cauzione; se prezzo e cauzione sono uguali, del termine indicato nell'offerta per il saldo prezzo; se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Il pagamento del prezzo, detratta la cauzione già versata, dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, ovvero nel diverso termine indicato

nell'offerta, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 40% versato a titolo di cauzione. Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per gli oneri fiscali, che sarà comunicato dal professionista delegato; se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione e mediante comunicazione scritta al professionista delegato nei cinque giorni successivi.

7. L'aggiudicatario, per pagare il saldo prezzo, ha la facoltà, ai sensi dell'art. 585, co. 3, c.p.c., di far ricorso ad un contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato; in tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante, al quale le somme saranno restituite in caso di revoca dell'aggiudicazione, senza aggravio di spese per la procedura.

** ** *

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento 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 e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, al quale saranno poste la metà del compenso liquidato in favore del professionista delegato e relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione della formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato Dott. Simone Nanni (con studio in Ferrara Via Piero Gobetti 11, tel. 0532-769615) e copie della perizia/planimetrie/ordinanza, sono visionabili sul sito internet www.asteannunci.it.

Ferrara, 17 giugno 2020

Il Professionista Delegato

Simone Nanni
