



## TRIBUNALE DI FERRARA

R.G.Es. – R.C.A.C. /

Giudice dell'Esecuzione: --  
Custode Giudiziario: --  
Delegato alla vendita: ---

### AVVISO DI VENDITA FONDIARIO I° Esperimento

presso il Tribunale di Ferrara in Via Borgo dei Leoni 62 (aula F od altra aula da destinarsi), avanti al professionista delegato alle operazioni di vendita -----

è stata fissata

Il giorno ---- alle ore ----- la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 573 c.p.c. dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dal geom. -----, ed allegata al fascicolo della 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 001 UNICO:**

Prezzo base d'asta di Euro -----

Rilancio minimo di Euro -----

Il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di **120 giorni dalla aggiudicazione.**

Diritto: Piena proprietà superficaria 1000/1000

Oggetto:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ferrara CAP: 44124 Via -----.**

Appartamento posto al piano terzo (contando il piano rialzato) di fabbricato condominiale composto da 14 appartamenti. Il fabbricato condominiale è dotato di ascensore condominiale e corte circostante non delimitata. L'appartamento è composto da ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni (di cui uno cieco), loggia oltre ad ampio garage al piano terra.

Occupazione: -----.

Regolarità edilizia: -----.

Vincoli: -----.

Oneri: -----.

### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Si precisa:

- che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta 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;
- che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo di **120 giorni dalla aggiudicazione.**
- che **non e' concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità** ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo ( art. 111 Cost.) ed agli interessi delle parti processuali ( i creditori ed anche il debitore) ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi che sopravanzano -in un doveroso bilanciamento- quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo;
- **che l'offerta dovrà contenere:**
  - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, 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 POTRÀ ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE FINO AD ¼ ( E' QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE);
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- che nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.



## TRIBUNALE DI FERRARA

R.G.Es. – R.C.A.C. /

- che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N.", seguito dal numero della procedura e dal nome del debitore, per un **importo minimo pari al 20 per cento del prezzo offerto ( e non del prezzo base)**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese; il 20% e' l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche cauzione piu' alta.
- **Che il termine di 120 per il versamento del saldo e' il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine piu' breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta.**
- che 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 e se la offerta e' la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte 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. Se la unica offerta e' quella inferiore fino al 25% rispetto al prezzo base essa soccomberà rispetto alla istanza di assegnazione avanzata dal creditore precedente o intervenuto per un prezzo almeno pari al prezzo base.
- Il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione ( FATTA SALVA LA PREVISIONE DI PAGAMENTO RATEALE). Il versamento dovrà essere effettuato a mani del delegato sul libretto postale o bancario aperto dal delegato medesimo che dovrà rilasciare una attestazione di avvenuto versamento;
- **(in caso di creditore che chieda il beneficio del fondiario)** Attesa la richiesta ex art. 41 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario, il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine per il versamento del residuo prezzo), ed in esito il delegato trasmetterà tempestivamente a questo G.E. la comunicazione relativa al versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario sul deposito della procedura allegando il calcolo (approssimativo) delle somme necessarie per la liquidazione dei compensi notarili, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti; all'esito della predetta comunicazione, accantonate le somme necessarie per le spese della procedura, il Giudice dell'Esecuzione emetterà ordine di immediato pagamento a favore del creditore fondiario.
- che in caso di più offerte valide ( **e' valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base**), si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo piu' alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta ( valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo: ai fini della comparazione tra offerte diverse ed in assenza di adesione alla gara si guarderà prima di tutto al prezzo piu' alto, se i prezzi sono uguali, alla misura della cauzione, se prezzo e cauzione sono uguali allora solo in questo caso si guarda al termine di saldo prezzo proposto); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato la offerta per primo. Nella vendita 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.
- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che 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.
- Che agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di



## TRIBUNALE DI FERRARA

R.G.Es. – R.C.A.C. /

vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze”;

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e saranno cancellate a spese e cura della procedura; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.
- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### PUBBLICITA'

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- un estratto della presente ordinanza dovrà essere redatto e pubblicato, per una sola volta, a cura della Edicom Finance Srl via San Donà 28/b int. 1 – Venezia – Mestre tel. 0415369911 fax 041 5351923, email [info.ferrara@edicomsrl.it](mailto:info.ferrara@edicomsrl.it), sui quotidiani “Il Resto del Carlino” e “La Nuova Ferrara” edizioni domenicali. L'ordinanza unitamente alla perizia di stima dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Ferrara [www.tribunale.ferrara.it](http://www.tribunale.ferrara.it), sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), certificato dal Ministero con PDG 30/09/2009 incluso nell'elenco ex art. 3 e 4 DM 31/10/2006 e sul sito [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) certificato dal Ministero con PDG 20/06/2011 incluso nell'elenco ex art. 3 e 4 DM 31/10/2006. Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 60 gg liberi. L'estratto dovrà essere inoltre pubblicato con spese a carico della procedura sul quindicinale “La Rivista delle Aste Giudiziarie” Edizione Nazionale e tramite il servizio di geo-localizzazione dell'immobile attraverso la App per smart phone Gps Aste: prezzo Euro 350,00 o Euro 220,00 oltre IVA per le vendite con prezzo base inferiore a Euro 50.000,00 (trafiletto base 500)
- E' disposta inoltre la pubblicazione sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est, nonché il servizio di “Postal Target” che invierà missiva ai residenti nelle adiacenze ed al cap di riferimento ove l'immobile è staggito oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste (Es. Case.it; immobiliare.it; subito.it; idealista.com, Bakeca.it, e-bay annunci; secondamano.it). Prezzo Euro 475,00 o Euro 375,00 oltre IVA per le vendite con prezzo base inferiore a Euro 50.000,00 (trafiletto base 500)
- E' disposta inoltre la trasmissione dell'avviso di vendita su Canale Aste 810 - Web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), oltre servizio “video aste” dell'immobile; Prezzo Euro 580,00 o Euro 470,00 oltre IVA per le vendite con prezzo base inferiore a Euro 50.000,00

Per i beni di interesse commerciale o turistico è aggiunta anche la pubblicazione dell'estratto di vendita sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Lombardia. (gratuito) - Il prezzo e' per lotto unico. In caso di multi lotto si applica il prezzo in base al valore complessivo ed al numero dei caratteri come se fosse un unico avviso. Laddove non sia operata una scelta espressa la pubblicità standard e' quella sub b)

**Maggiori informazioni** ed approfondimenti possono essere reperiti:

- \* sul sito internet <http://www.asteannunci.it> ( copie bandi / fotografie / perizie)
- \* oppure possono essere fornite dal **Delegato alla vendita** (.....) con le seguenti modalità:

- .

Ferrara, lì 08/12/2015

Il Professionista Delegato



**TRIBUNALE DI FERRARA**

**R.G.Es. – R.C.A.C. /**

**TRIBUNALE DI FERRARA**  
**Ufficio Unico Notifiche - Esecuzioni – Protesti**

Ad istanza del ----- io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto al suintestato Ufficio, ho affisso copia del presente atto all'albo del Tribunale di Ferrara in data\_\_\_\_\_

L'UFFICIALE GIUDIZIARIO