



TRIBUNALE di MASSA

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE VENDITE GIUDIZIARIE

Tutti, tranne il debitore, possono partecipare alle vendite giudiziarie. Non occorre assistenza legale.

Ogni immobile è stimato da un perito del Tribunale. Il prezzo di aggiudicazione è maggiorato dei soli oneri fiscali (imposta di Registro o I.V.A.), con le agevolazioni di legge (1° casa, imprenditore agricolo, ecc.).

La proprietà è trasferita con decreto emesso dal Giudice dell'esecuzione, dopo il pagamento del prezzo e degli oneri.

La trascrizione nei registri immobiliari è a cura del Tribunale, che, con il decreto di trasferimento, ordina la cancellazione dei pignoramenti, sequestri convertiti in pignoramento ed ipoteche gravanti sull'immobile. Le spese di cancellazione sono anticipate dall'aggiudicatario il quale può chiederne il rimborso a carico della procedura.

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. 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, a mero titolo esemplificativo, 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;

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 l. 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La liberazione dell'immobile occupato dal debitore o da terzi senza titolo sarà curata, salvo espresso esonero, dal custode giudiziario (ove nominato).

CONSULTAZIONE PERIZIE SUGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA VIA INTERNET: www.tribunalemassa.it - www.asteannunci.it- scheda informatica sul "Canale Aste " edito da Edicom Finance srl in onda su Sky dedicato alle vendite immobiliari. Canale N .810

DISCIPLINA della PUBBLICITA' della VENDITA

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

- 1) affissione dell'avviso di vendita per almeno tre giorni consecutivi all'albo di questo Tribunale ex art. 490 cpc;
- 2) pubblicazione dell'ordinanza di vendita a cura della Società EdiService srl ,Piazza De Gasperi n.1 - Massa , tel 0585 - 488132 e-mail info.massa@edicomsrl.it sui quotidiani " Il Tirreno" e " La Nazione" - cronaca locale, in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita .
- 3) pubblicazione dell'estratto almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto sui Siti INTERNET www.tribunalemassa.it - www.asteannunci.it del bando di vendita unitamente alla perizia di stima:

4) pubblicazione dell'avviso sul Quotidiano " Il Tirreno" per i beni siti nei Comuni di Massa - Carrara - Montignoso; e sul Quotidiano " La Nazione " per i beni siti nei Comuni della Lunigiana almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;

L'avviso dovrà contenere le seguenti informazioni:

- Numero di ruolo della procedura;
- Nome del Giudice dell'Esecuzione;
- Nome del Custode ed indicazione del suo numero telefonico;
- Nome dell'eventuale professionista delegato e recapito telefonico;
- Diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota indivisa, usufrutto, nuda proprietà, ecc.);
- Tipologia (terreno, appartamento, villa, negozio, ecc.);
- Caratteristiche (superficie, vani, piano interno);
- Condizione (libero, occupato);
- Ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto;
- Termine fissato per la presentazione delle offerte;
- Data, luogo ed ora fissate per la vendita.

Altre eventuali forme di pubblicità verranno disposte in relazione a specifiche caratteristiche ed alla natura dei beni sottoposti ad esecuzione.

COME PARTECIPARE ALLE VENDITE SENZA INCANTO

Chi è interessato deve depositare nella Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari (Palazzo di Giustizia, Piano Primo, stanza 32) entro le ore 12.30 del giorno precedente la vendita (sabato escluso), offerta in carta legale in BUSTA CHIUSA contenente i seguenti dati:

- generalità, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, stato civile, regime patrimoniale (se coniugato) dell'offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita;
- visura camerale nel caso l'offerente sia persona giuridica;
- espressa attestazione di presa visione della perizia estimativa del bene;
- indicazione del numero della procedura e dei dati essenziali del bene che si intende acquistare. Nel caso in cui la procedura riguardi più lotti, indicazione del lotto che si intende acquistare;
- richiesta di agevolazione per la prima casa, se spettante;
- indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quello stabilito dal giudice nell'ordinanza di vendita;
- termine del pagamento, che non potrà essere superiore a 60 giorni;
- fotocopia del documento d'identità dell'offerente;
- un assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto ed intestato a TRIBUNALE di MASSA, esecuzione Immobiliare n. _____

Sulla busta contenente l'offerta dovranno essere indicati esclusivamente **il nome di chi esegue materialmente il deposito dell'offerta (che può essere anche soggetto diverso dall'offerente), il nome del Giudice dell'Esecuzione e la data fissata per la vendita.** Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

Chi intende non far apparire il proprio nominativo può delegare (con procura notarile) un avvocato, il quale presenterà l'offerta per "persona da nominare".

Non è possibile rinunciare all'offerta presentata.

Chi non si aggiudica l'immobile ha diritto alla restituzione immediata della cauzione.

COME PARTECIPARE ALLE VENDITE CON INCANTO

Nel caso di vendita con incanto la domanda di partecipazione non deve essere presentata in busta chiusa.

Per il resto vale quanto specificato per la partecipazione alla vendita senza incanto

Il vincitore dell'incanto non può rinunciare all'acquisto.

Entro giorni dieci dall'incanto conclusosi con l'aggiudicazione al maggior offerente, è possibile depositare ulteriore domanda di acquisto per il prezzo di aggiudicazione, maggiorato di almeno un quinto, versando l'importo della cauzione nella misura del 20% di tale prezzo maggiorato. In caso di mancata presentazione di tale ulteriore domanda, l'aggiudicazione diventa definitiva.

In tal caso, il giudice disporrà nuova gara al prezzo minimo pari a quello dell'offerta in aumento, cui sono ammessi a partecipare gli offerenti in aumento, il precedente aggiudicatario e i partecipanti al precedente incanto, i quali dovranno versare cauzione nella misura del 20% sopra specificato.

VENDITA PRESSO PROFESSIONISTA DELEGATO

Nel caso in cui la vendita sia stata delegata ad un professionista, la domanda deve essere depositata presso il suo studio e non alla Cancelleria. Per i dettagli, si invita a prendere contatti con il professionista delegato, il quale, nell'espletamento dell'incarico, si atterrà strettamente ai criteri indicati nella delega per le operazioni di vendita. I predetti criteri verranno predisposti in via generale con atto separato e potranno anche derogare, eventualmente, a quanto stabilito nelle presenti condizioni.

IN CASO di AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo e gli oneri tributari e di cancellazione - il cui ammontare gli verrà tempestivamente comunicato - entro sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva, sotto pena di revoca dell'aggiudicazione e di perdita di cauzione.

In caso di creditore fondiario, la concessione del beneficio di cui all'art. 41, comma 4°, T.U.B., è subordinata alla precisazione definitiva dell'ammontare del (solo) credito assistito dal privilegio ipotecario nei dieci giorni successivi all'aggiudicazione. Il termine per il pagamento assegnato all'aggiudicatario non potrà scadere anteriormente ai quindici giorni successivi all'aggiudicazione definitiva, stante la facoltà di subentro nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato accordata dall'art. 41, comma 5°, T.U.B.

Le presenti disposizioni sostituiscono a far tempo dalla data odierna , tutte le quelle precedentemente emesse e si applicano anche alle vendite già disposte la cui pubblicazione non sia stata ancora effettuata.

Massa, 28 marzo 2012

**IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
F.TO DR. GIAMPAOLO FABBRIZZI**

