



TRIBUNALE DI MASSA

NUOVE DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI DA APPLICARSI DA 01/04/2009

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- **visto il Decreto Legge 14 marzo 2005, n. 35** come convertito, con modificazioni, nella **Legge 14 maggio 2005, n.80** recante disposizioni urgenti nell'ambito del piano di azione per lo sviluppo economico, sociale e territoriale. Deleghe al Governo per la modifica del codice di procedura civile in materia di processo di cassazione e di arbitrato nonché per la riforma organica delle procedura concorsuali;
- **visto il Decreto Legge 30 giugno 2005, n. 115** come convertito, con modificazioni, nella **Legge 17 agosto 2005, n. 168** recante disposizioni urgenti per assicurare la funzionalità di settori della pubblica amministrazione;
- **vista la Legge 28 dicembre 2005, n. 263** recante interventi correttivi alle modifiche in materia processuale civile introdotte con il Decreto Legge 14 marzo 2005, n.35, convertito, con modificazioni dalla legge 14 maggio 2005 n. 80, nonché ulteriori modifiche al codice di procedura civile e alle relative disposizioni di attuazione, al regolamento di cui al regio decreto 17 agosto 1907, n. 642, al codice civile, alla legge 21 gennaio 1994, n.53, e disposizioni in tema di diritto alla pensione di reversibilità del coniuge divorziato;
- **visto il Decreto Legge 30 dicembre 2005, n. 271** come convertito, con modificazioni, nella **Legge 23 febbraio 2006, n. 51**, recante definizione e proroga di termini, nonché conseguenti disposizioni urgenti. Proroga di termini relativi all'esercizio di deleghe legislative;
- **vista la Legge 24 febbraio 2006 n. 52** recante riforma delle esecuzioni mobiliari;
- **ritenuto opportuno, anche al fine di garantire uniformità ai processi esecutivi attualmente pendenti innanzi a questo giudice, stabilire fin d'ora delle "DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE"** cui fare riferimento nell'adozione dei provvedimenti di volta in volta adottati nel corso della procedura esecutiva;

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E ALTRE DISPOSIZIONI

- 1) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o, nel caso non intendesse far apparire il proprio nominativo, a mezzo di procuratore legale munito di procura notarile e tale procuratore parteciperà alla vendita "per persona da nominare"; le offerte di acquisto, una volta presentate, non potranno più essere rinunciate;
- 2) Nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria del Tribunale Massa (Ufficio Esecuzioni Immobiliari Piazza De Gasperi) entro le 12,30 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, **ad eccezione del sabato**. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice titolare della procedura e la data della vendita). Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;
- 3) L'offerta dovrà contenere:
 - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b. l'indicazione del prezzo e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c. offerta che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;
 - d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione;
 - e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Nel caso in cui nella medesima esecuzione vengano posti in vendita più lotti differenti fra loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto che si intende acquistare;

- 4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a **TRIBUNALE DI MASSA - Procedura N° ***** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- 5) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è **irrevocabile**;

- 6) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene. Il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicatario ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;
- 7) salvo quanto disposto nel successivo punto n.8, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese (da calcolarsi queste in via preventiva sul prezzo di aggiudicazione, nella misura del 3% se trattasi di prima casa, del 7% per altro tipo di abitazione, del 15% se trattasi di terreno, oltre imposte ipotecarie e catastali nella misura del 2% e dell'1%), dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso la cancelleria di due assegni circolari non trasferibili, intestati a TRIBUNALE DI MASSA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI;
- 8) in caso di mancato versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, entro il termine indicato nell'offerta, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- 9) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza e all'ora indicate nell'ordinanza di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato per l'ipotesi di vendita con incanto; se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Giudice può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure ordinare l'incanto. Qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso prezzo, ove gli offerenti non aderiscano alla gara proponendo almeno un rialzo, sarà senz'altro ordinato l'incanto; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;
- 10) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;
- 11) nella vendita senza incanto 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.

DISCIPLINA DELLA VENDITA CON INCANTO

(MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E ALTRE DISPOSIZIONI)

- 1) ogni offerente, per poter essere ammesso all'incanto, dovrà depositare presso la Cancelleria del Tribunale di Massa (Ufficio Esecuzioni Immobiliari), entro le 12,30 del giorno precedente a quello fissato per l'incanto, **ad eccezione del sabato**, la domanda di partecipazione corredata da un assegno circolare non trasferibile intestato a TRIBUNALE DI MASSA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI – PROCEDURA N°***, di importo pari al 10% del prezzo base d'asta a titolo di cauzione;

ovvero con il reciproco consenso del soggetto cui viene intestato

l'immobile. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 3) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene. Il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;
 - 4) l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese (da calcolarsi queste in via preventiva sul prezzo di aggiudicazione, nella misura del 3% se trattasi di prima casa, del 7% per altro tipo di abitazione, del 15% se trattasi di terreno, oltre imposte ipotecarie e catastali nella misura del 2% e dell'1%), dovranno essere versati, entro il termine di **sessanta giorni** dall'aggiudicazione definitiva mediante due assegni circolari non trasferibili, intestati a **TRIBUNALE DI MASSA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**;
 - 5) in caso di mancato versamento del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento entro il termine indicato nell'offerta, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e sarà pronunciata la perdita della cauzione;
 - 6) se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è **immediatamente** restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato o giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

DISPONE

Nell'ipotesi in cui si debba procedere alla vendita del compendio immobiliare pignorato, quanto eventualmente disposto dall'ordinanza di vendita, il creditore procedente debba provvedere ai seguenti oneri pubblicitari

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;
- 2). Pubblicazione sul quotidiano "Il Tirreno" - cronaca locale in un termine **non superiore a centoventi e non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto**, di un avviso contenente le seguenti informazioni:

- numero di ruolo della procedura;
- nome del Giudice dell'esecuzione;
- nome del Custode ed indicazione del suo numero telefonico;
- diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- comune ed indirizzo dove è situato l'immobile;
- caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- condizione (libero, occupato, dal debitore / da terzi);
- ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto;
- termine per la presentazione delle offerte;
- data, luogo ed ora fissata per la vendita;

- 3). Pubblicazione **almeno tre mesi prima e fino al giorno della vendita senza incanto** sui siti INTERNET www.tribunaledimassa.it, www.aste.com e www.entitribunali.it.

- eventuali altre forme di pubblicità saranno disposte in relazione a specifiche caratteristiche e natura dei beni sottoposti all'esecuzione;
- i termini per la pubblicazione sul quotidiano e sul sito internet sono ridotti a **quarantacinque giorni prima del giorno della vendita con incanto**.

RENDE NOTO

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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;
- 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 per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario (se nominato);
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

Massa, 01/04/2009

IL CANCELLIERE CI
IVALLA TURPUTI



IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
GIOVANNI SGAMBATI

