

condizioni generali post-riforma L. 132/2015

PROCEDURA N. 443/2012 R.G.E.



TRIBUNALE DI VITERBO

giudice dell'Esecuzione,

in attuazione della disciplina transitoria della Legge n. 132/2015 di conversione del D.L. n. 83/2015, che ha previsto l'applicazione della nuova regolamentazione delle vendite forzate immobiliari anche alle nuove vendite disposte dal professionista delegato;

PQM

in modo che il delegato applichi le seguenti condizioni generali di vendita, provvedendo alla notificazione alle parti non comprese di questo provvedimento e dell'allegato.

Il G.E.
dott. ssa Chiara Serafini

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

1)

- A -

DISCIPLINA DELLA VENDITA
(MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E ALTRE DISPOSIZIONI)

1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la sede **CU.DE.VIT. presso il Tribunale di Viterbo** entro le ore **12,00** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, **ad eccezione del sabato**. Sulla busta dovrà essere indicato, a cura dell'incaricato alla ricezione, **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), 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;**

2) l'offerta dovrà contenere:

- 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, unitamente a copia di un documento d'identità e copia del codice fiscale (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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; Nel caso in cui l'offerente sia soggetto giuridico iscritto nelle Registro delle Imprese, l'offerta dovrà contenere una visura camerale aggiornata con valore di certificazione da cui emergano i poteri dispositivi dell'offerente, oltre che copia di valido documento d'identità del soggetto offerente in nome e per conto della Società.
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;

4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile oppure vaglia postale intestato a **"TRIBUNALE DI VITERBO - PROC. ESEC. IMM. N. 443/2012 CUSTODE DELEGATO DOTT. ANDREA USAI"** per un importo pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

5) salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

6) l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata

7) l'aggiudicatario, su indicazione del custode delegato, da compiersi entro 30 gg. dall'aggiudicazione, è tenuto al pagamento degli **oneri tributari** (Imposta di registro o IVA) conseguenti all'acquisto del bene e il relativo importo dovrà essere versato, entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo, a mezzo assegno circolare non trasferibile oppure vaglia postale intestato a **"TRIBUNALE DI VITERBO - PROC. ESEC. IMM. N. 443/2012 CUSTODE DELEGATO DOTT. ANDREA USAI"**;

nell'offerta, mediante assegno circolare non trasferibile oppure vaglia postale intestato a **"TRIBUNALE DI VITERBO – PROC. ESEC. IMM. N. 443/2012 CUSTODE DELEGATO DOTT. ANDREA USAI"**; le spese vive di trasferimento (trascrizione, voltura, bolli, copie autentiche, diritti ed eventuali visure di aggiornamento) nella misura di **euro 350,00** dovranno essere versate dall'aggiudicatario al custode-delegato entro il termine indicato nell'offerta;

gli onorari per il compimento delle formalità di trascrizione, voltura, registrazione del decreto di trasferimento e cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche nella misura di **euro 600,00 oltre IVA e Cassa previdenziale** dovranno essere versati dall'aggiudicatario entro il medesimo termine fissato per il saldo prezzo a mezzo assegno circolare non trasferibile oppure vaglia postale intestato a **"TRIBUNALE DI VITERBO – PROC. ESEC. IMM. N. 443/2012 CUSTODE DELEGATO DOTT. ANDREA USAI"**

- 9) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare presso la sede **CU.DE.VIT.** l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito;
- 10) in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- 11) all'udienza fissata per l'esame delle offerte saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame;

a) in caso di unica offerta:

1. se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta indicato si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
2. qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base (ma superiore al 75% del prezzo base d'asta) e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

b) in caso di pluralità di offerte:

si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

- 12) 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;
- 13) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità indicate da **CU.DE.VIT.** mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile oppure vaglia postale intestato a **"TRIBUNALE DI VITERBO – PROC. ESEC. IMM. N. 443/2012 CUSTODE DELEGATO DOTT. ANDREA USAI"**. Unitamente all'assegno, il medesimo Istituto di credito dovrà anche consegnare presso la sede **CU.DE.VIT.** l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione della nota di iscrizione di ipoteca, il creditore istante presenterà al Conservatore delle ipoteche la nota di assegnazione di ipoteca. Con il presente atto, in esecuzione dell'art. 585 ultimo comma c.p.c. il custode-delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da

Disposizioni generali post-riforma L. 132/2015

consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

la vendita verrà data pubblica notizia mediante:

- 1) affissione dell'avviso di vendita per **almeno tre giorni** consecutivi all'albo di questo Tribunale;
 - 2) pubblicazione sui quotidiani IL MESSAGGERO di Viterbo, IL CORRIERE di Viterbo nell'apposito spazio riservato al Tribunale, nonché sul giornale a rilevanza locale edito da Astalegale.net per il Tribunale di Viterbo, distribuito con modalità free press e posta target, in un termine **non superiore a novanta e non inferiore a quarantacinque giorni** prima della data fissata per la vendita, di un avviso contenente le seguenti informazioni:
 - a. numero di ruolo della procedura;
 - b. nome del Giudice dell'esecuzione;
 - c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
 - d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
 - e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
 - f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
 - g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
 - h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
 - i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
 - l. ammontare del prezzo base per la vendita;
 - m. termine per la presentazione delle offerte;
 - n. data, luogo ed ora fissata per la vendita;
 - o. orario di apertura delle buste;
 - p. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono - Siti internet www.tribunaleviterbo.it, www.astalegale.net e sede **CU.DE.VIT.**).
 - 3) pubblicazione almeno **90 giorni** prima e **fino al giorno della vendita** sui siti internet www.tribunaleviterbo.it e www.astalegale.net;
 - 4) affissione di manifesti in numero di 10 nel comune di Viterbo e di ulteriori 10 nel comune ove è situato l'immobile da vendere, almeno 45 gg prima della vendita;
- pubblicità aggiuntiva e non sostitutiva:
- 5) Il creditore procedente potrà effettuare pubblicità aggiuntiva a proprie spese e cura, che non sarà sostitutiva di quella legale e prevista dal Giudice, senza necessità di preventiva autorizzazione del GE.

RENDE NOTO

tutte le attività che, a norma degli artt.571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o anzi al Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso l'aula **CU.DE.VIT.** uopo predisposta in Tribunale;

la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo so di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali inenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. eventuali differenze di misura non entrano dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

condizioni generali post-riforma L. 132/2015

l'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, che se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, pena la decurtazione o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

e per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà opporre, 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, purché presenti domanda di concessione o permesso sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

e l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo il dovuto esonero, a cura del custode giudiziario;

e gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

e l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente al presente avviso di vendita, sul sito internet (www.astalegale.net e www.tribunaleviterbo.it).

