

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI
VENDITE IMMOBILIARI
MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

VENDITA SENZA INCANTO

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Carlo Grilli in Ascoli Piceno Corso Vittorio Emanuele n. 5, (tel. e fax: 0736.261560) dalle ore 16,30 alle ore 19,30 del giorno precedente la data della vendita. Si precisa che non verranno accettate offerte presentate in giorni ed ore diverse da quello indicato.

Sulla busta deve essere indicato il nome del consegnatario che deposita l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato (Avv. Carlo Grilli) e la data della vendita. Presso il Tribunale di Ascoli Piceno, piano terra, aula n.53, verranno aperte le buste, prese in esame le offerte e si svolgerà la gara tra gli offerenti.

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.

L'offerta dovrà contenere:

A PENA DI ESCLUSIONE

- Il cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, del soggetto a cui andrà intestato l'immobile il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.
- n. 1 assegno circolare (se postale sono accettati solo quelli vidimati) non trasferibile intestato a "Tribunale di Ascoli Piceno - Avv. Carlo Grilli – n. (indicare il numero ed anno della procedura) R.G.E." pari al 10% del prezzo offerto per cauzione;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'ordinanza di vendita (dati catastali);
- l'indicazione del prezzo offerto, in cifre e in lettere precisando che in caso di difformità prevale l'importo scritto in lettere, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo indicato nell'ordinanza di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 90 giorni;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- ai sensi del D.M. 22/1/2008, n. 37 e D.Lgs n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, che quella attestante

la conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

- la sottoscrizione dell'offerta;
- il certificato del registro delle imprese e l'atto costitutivo per le associazioni da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, se l'offerente agisce quale rappresentante di società o ente;
- fotocopia del tesserino dell'ordine di appartenenza, per l'offerta presentata da avvocato, che partecipa per persona/e o società da nominare;
- l'autorizzazione dell'A.G. competente se l'offerente è minorenne o persona priva in tutto o in parte di autonomia (l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante);
- verbale di delibera dell'organo competente in estratto autentico notarile, (consiglio di amministrazione o assemblea) ove fosse richiesta una delibera autorizzativa (per società di capitali e associazioni);
- non è possibile formulare l'offerta in busta chiusa (vendita senza incanto) a mezzo di procura speciale notarile;

L'OFFERTA DOVRA' ALTRESI' CONTENERE NON A PENA DI ESCLUSIONE:

- fotocopia del codice fiscale
- recapito telefonico;
- fotocopia di documento di identità valido;
- marca da bollo da € 16,00;
- se l'offerente è persona non coniugata o divorziata un certificato di stato civile;
- se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nella domanda anche i corrispondenti dati del coniuge ed acclusa ad essa, copia della carta di identità o patente di guida e l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio;
- se l'offerente è coniugato ed in regime di separazione dei beni occorre produrre l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio;
- se l'offerente è persona separata legalmente, occorre produrre copia del decreto di omologa della separazione;

E' POSSIBILE INTESTARE L'IMMOBILE A SOGGETTI DIVERSI NEI SEGUENTI CASI:

- 1) se sussistono gravi e giustificati motivi sopravvenuti successivamente all'aggiudicazione da dedurre ed evidenziare specificamente con l'istanza di variazione o sostituzione del soggetto;
- 2) se sussiste comunque collegamento tra il soggetto offerente e chi intende figurare come aggiudicatario formale;
- 3) se l'offerente ed il richiedente l'aggiudicazione formale esonerano formalmente, con dichiarazione debitamente sottoscritta, sia la procedura sia i relativi organi da ogni e qualsiasi responsabilità verso terzi siano essi soggetti privati, siano pubbliche amministrazioni, siano essi amministrazioni finanziarie;

- 4) se sia l'offerente che il soggetto che intende effettuare la formale aggiudicazione garantiscono l'adempimento degli obblighi fiscali derivante dal regime eventualmente diverso cui l'atto verrà assoggettato a causa della variazione dell'aggiudicatario.

Si precisa comunque che la richiesta di variazione o sostituzione dell'aggiudicatario formale rispetto all'offerente verrà comunque discrezionalmente valutata, anche sotto il profilo dell'opportunità e delle garanzie di pagamento offerte, oltre che sotto il profilo dei gravi e giustificati motivi di cui al punto 1) dal Giudice competente previo parere degli organi ausiliari e del professionista delegato.

MODALITA' DELLA VENDITA

Nella **vendita senza incanto** l'aggiudicazione è definitiva.

L'offerta è in ogni caso soggetta a valutazione da parte del delegato Avv. Carlo Grilli e non dà di per sé diritto all'acquisto.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, co. 3 c.p.c.

IL delegato Avv. Carlo Grilli dovrà aprire le buste ed esaminare le offerte nel giorno indicato per la vendita e deliberare sulle stesse secondo le regole di cui all'art. 572 c.p.c., procedendo, in caso di pluralità delle stesse, alla gara sull'offerta più alta così come previsto dall'art. 573 c.p.c. con offerte in aumento sull'offerta più alta in misura non inferiore al 3% della stessa, salvo diversa indicazione del giudice. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorchè sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente, redigendo il verbale delle relative operazioni; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza fissata per la vendita. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è 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 dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente; nel caso pervengano plurime identiche offerte e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

L'aggiudicatario e il debitore esecutato devono fornire ogni indicazione utile in ordine al regime fiscale che dovrà essere applicato in sede di decreto di trasferimento.

Il regime fiscale della vendita (assoggettamento del bene ad IVA o ad IMPOSTA DI REGISTRO) sarà determinato al momento del trasferimento, sulla base delle indicazioni dei competenti Uffici Finanziari, cui gli interessati potranno eventualmente rivolgersi per tutte le informazioni del caso prima di partecipare all'asta e senza assunzione, in merito, di alcuna responsabilità da parte dell'Ufficio del Giudice dell'Esecuzione, del Giudice Delegato, della Curatela, o del Professionista delegato.

Si porta a conoscenza dell'eventuale acquirente o aggiudicatario, relativamente alle vendite fallimentari, della possibilità di dovere corrispondere somme e che lo stesso

sarà tenuto a predisporre un programma di investimento finalizzato all'utilizzazione dell'immobile, in applicazione dei principi sanciti in ossequio al regolamento di "Disciplina, quantificazione e riscossione dei corrispettivi posti a carico dei soggetti operanti negli agglomerati industriali gestiti dal Piceno Consind, ai sensi del D. L. 23/06/95 n. 244, convertito in L. 8/08/95 n. 341, art. 11, secondo comma della L. R. 19/11/96 n. 48, art. 7, comma quarto".

In caso di esistenza della prelazione ex art. 3, comma 4, legge 23/07/1991 n. 223, esaurite le procedure previste per la definitiva determinazione del prezzo di vendita, il professionista delegato deve comunicare entro 10 giorni il prezzo definitivo all'imprenditore o all'impresa prelazionario/a, comunicando altresì a quest'ultimo/a che il diritto di prelazione deve essere esercitato a pena di decadenza entro e non oltre 5 giorni dal ricevimento della comunicazione.

Contestualmente all'esercizio del diritto di prelazione ex art. 3, comma 4, Legge 23/07/1991 n. 223, e successive modificazioni ed integrazioni il prelazionario, a garanzia della serietà della stessa, dovrà depositare presso il professionista delegato gli assegni circolari intestati al medesimo professionista delegato di importo complessivo pari al 10% del prezzo definitivo di aggiudicazione come sopra determinato. Il prelazionario sarà tenuto a versare al professionista delegato l'intero prezzo di aggiudicazione nonché un fondo spese di importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione per il pagamento delle imposte e degli accessori di legge, entro e non oltre 60 giorni dall'esercizio del diritto di prelazione. A tale prezzo potrà essere dedotta, a titolo di acconto, la garanzia del 10% sopra prestata.

Il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione in denaro già prestata, dovrà essere versato dall'aggiudicatario mediante assegno circolare non trasferibile intestato al delegato Avv. Carlo Grilli nel termine di giorni indicati nella domanda di partecipazione

VENDITA IN CASO DI CREDITO FONDIARIO

In caso di credito fondiario, secondo quanto previsto dall'art. 41, comma 5 D.Lg. 385/93, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purchè entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese. L'aggiudicatario, a seguito di nota riepilogativa del credito per capitale, accessori e spese, dovrà provvedere al pagamento immediato direttamente in favore del creditore fondiario, nella misura dell'85% del credito come sopra precisato (il restante 15% è accantonato per il pagamento del compenso dei professionisti delegati e per le spese di procedura, salvo il conteggio finale in sede di distribuzione del ricavato).

MUTUI IPOTECARI A FAVORE DEGLI ACQUIRENTI

In base ad una convenzione tra il Tribunale di Ascoli Piceno e l'ABI, alcuni Istituti di Credito concedono agli acquirenti delle vendite giudiziarie, mutui per importi fino all'80% del prezzo garantibili con ipoteche sui beni oggetto della vendita. Spese di istruttoria fisse. Nessuna spesa di perizia.

L'accordo è stato raggiunto con i seguenti Istituti di Credito:

- CARISAP - Sede di Ascoli Piceno - tel. 0736/292331;
- Banca CARIGE - Sede di Ascoli Piceno - tel. 0736/249811;
- Banca di Credito Cooperativo Picena Soc. Coop. a r.l. - Sede di Castignano - tel. 0736/82471;
- BancApulia S.p.A. - Sede di S. Severo (FG) - tel. 0882/201111;
- Banca Picena Truentina Credito Cooperativo a r.l. - Sede di Acquaviva Picena - tel. 0735/62532;
- Banca Intesa - Filiale di San Benedetto del Tronto - tel. 0735/583280;
- Banca di Credito Cooperativo di Ripatransone S.c.r.l. - Sede di Ripatransone . tel. 0735/9191;
- Micos Banca - Agenzia 15 di Ancona - tel. 071/899875;
- Banca di Roma:
 - Filiale di Ascoli Piceno - Agenzia 1 - tel. 0736/344121;
 - Filiale di Ascoli Piceno - Agenzia 2 - tel. 0736/262179;
 - Filiale di San Benedetto del Tronto - tel. 0735/594956;
- San Paolo IMI :
 - Filiale di Ascoli Piceno - tel. 0736/342850;
 - Filiale di Ascoli Piceno - Agenzia 1 - tel. 0736/42078;
 - Filiale di San Benedetto del Tronto - tel. 0735/583231;
 - Centro Domus Area Adriatica (Ancona) - tel. 071/22801;
- Banca delle Marche S.p.A. - Filiale di Ascoli Piceno - tel. 0736/250246;
- Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. - Filiale di Ascoli Piceno - tel. 0736/341354;
- Meliorbanca c/o SYSTEMA S.p.A. - tel. 0733/818245;
- Banca Popolare di Ancona - Filiale di Ascoli Piceno - Viale Indipendenza, 42 - tel. 0736/45736;
- SediciBanca S.p.A. - Sede di Roma - tel. 06/474881; Uff. di Rappresentanza di San Benedetto del Tronto - tel. 0735/757482;
- UniCredit Banca S.p.A. - Agenzia di Ascoli Piceno - tel. 0736/342650
- B@nca 24-7 S.p.A.:
 - Agenzia By You di Ancona - tel. 071/2801996;
 - Agenzia By You di Pescara - tel. 085/4549708.

La stipula del preliminare di mutuo con uno dei suddetti istituti dovrà essere evidenziata nella domanda di partecipazione all'asta.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, con tutte e eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. 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: 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 o altro 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/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare 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 dell'aggiudicatario; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario o del curatore fallimentare

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative:

- **al trasferimento dell'immobile;**
- **alla trascrizione del decreto di trasferimento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;**
- **alla voltura catastale;**
- **ai bolli;**
- **alla cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti;**
- **al pagamento della parcella relativa al delegato Avv. Carlo Grilli nella misura liquidata dal G.E.**

La proprietà dei beni ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, che sarà emesso solo dopo il versamento del saldo del prezzo e degli oneri tributari.

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

PUBBLICITA' LEGALE

L'ordinanza di vendita sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti:

1. pubblicazione nei siti internet www.tribunale.ascolipiceno.it
www.asteimmobili.it www.publicomonline.it www.portaleaste.it

- www.legalmente.net e, limitatamente all'estratto dell'avviso di vendita sul quotidiano "Il Messaggero" (pagine "Legalmente – Aste Giudiziarie");
2. pubblicazione sull'Eco commerciale e sul sito Url <http://www.ecocommerciale.it>;
 3. avviso di asta tramite posta elettronica agli ordini professionali, all'Assindustria, alla Confcommercio, alla Confesercenti, alla CNA, alla CGA etc.
 4. www.tribunale.ascolipiceno.it
 5. www.astalegale.net
 6. www.portaleaste.com
 7. www.publiconline.it
 8. Pubblicazione sul periodico mensile newspaper.