

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, Via Giudea n. 55, dalle ore 16,30 alle ore 19,30 del giorno precedente la data della vendita.

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 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:

- Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico, copia della carta di identità o patente di guida e del codice fiscale, del soggetto a 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 all'udienza fissata per la vendita.
- n. 2 assegni circolari (se postali sono accettati solo quelli vidimati) non trasferibili intestati all'Avv. Carlo Grilli uno pari al 10% del prezzo offerto per cauzione ed il secondo per un importo pari al 20% del prezzo offerto per spese;
- marca da bollo da € 14,62;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'ordinanza di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato in ordinanza, 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.

In aggiunta a quanto sopra indicato è richiesta la produzione di ulteriori documenti:

- se l'offerente è persona non coniugata occorre produrre 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 del codice fiscale e l'estratto dell'atto di matrimonio;

- se l'offerente è coniugato ed in regime di separazione dei beni occorre produrre l'estratto dell'atto di matrimonio;
- se l'offerente è persona separata legalmente in attesa di sentenza di divorzio, occorre produrre copia del decreto di omologa della separazione;
- se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare che dovrà essere allegata alla domanda. E' necessario produrre inoltre copia della carta di identità o patente di guida e del codice fiscale di chi sottoscrive la domanda. Il genitore dovrà anche produrre certificato dello stato di famiglia;
- se l'offerente è un'associazione, insieme all'offerta compilata e sottoscritta dal rappresentante legale, deve essere depositata copia dell'atto costitutivo (se l'associazione non è stata costituita presso un notaio, ma comunque registrata, è necessario produrre copia rilasciata dall'Ufficio del registro) e la delibera in originale;
- se l'offerente è una società di persone o di capitali, insieme all'offerta compilata e sottoscritta dal rappresentante legale della società (socio accomandatario, amministratore delegato, amministratore unico, presidente del consiglio di amministrazione), deve essere depositato certificato di vigenza rilasciato dalla C.C.I.A.A. competente, aggiornato, dal quale deve emergere che la società può acquistare e vendere beni immobili così come riportato nello statuto. Nell'eventualità che il rappresentante legale della società o amministratore unico fosse impossibilitato a presenziare all'udienza occorre produrre verbale del consiglio di amministrazione della società, che delibera a favore di un altro soggetto, autenticato da un notaio, oltre alla procura speciale notarile;
- nell'ipotesi in cui l'organo amministrativo sia rappresentato dal consiglio di amministrazione occorre altresì produrre verbale del consiglio di amministrazione della società autenticato da un notaio;
- se l'offerente è una ditta individuale l'offerta sarà compilata e sottoscritta dal titolare firmatario ed occorre produrre certificato di vigenza rilasciato dalla C.C.I.A.A. competente, aggiornato;
- se l'offerente è un avvocato che partecipa per persona/e o società da nominare è sufficiente produrre i documenti di cui sopra ed il tesserino dell'ordine di appartenenza;
- se l'offerente è impossibilitato a presenziare all'asta conferisce potere ad altro soggetto a mezzo di procura speciale notarile, da allegarsi ai documenti del procuratore.

MODALITA' DELLA VENDITA

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 salvo che il delegato Avv. Carlo Grilli ordini l'incanto ovvero siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione senza che la stessa sia stata accolta.

L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita.

In caso di unica offerta inferiore al prezzo base della gara aumentato di un quinto (esempio: prezzo base € 100,00; OFFERTA compresa tra € 100,00 e € 119,00), il delegato Avv. Carlo Grilli procede all'incanto se vi è il dissenso all'aggiudicazione da parte del creditore procedente ovvero dell'ipotesi in cui da elementi oggettivi, attuali e concreti possa desumersi la seria possibilità – e, quindi, non la mera eventualità – di una migliore vendita con il sistema della vendita con incanto.

La mancata partecipazione da parte dell'unico offerente non preclude l'aggiudicazione; in caso di più offerte, indipendentemente dall'entità delle stesse, occorre procedere sempre alla gara tra gli offerenti sull'offerta più alta (determinata in termini esclusivamente finanziari; a parità può farsi riferimento al termine indicato per il pagamento o ad ogni altro elemento utile; alla gara deve procedersi anche se chi ha presentato l'offerta più alta non è presente) mediante il sistema dei plurimi rilanci mentre, nell'eventualità che gli offerenti non aderiscano alla gara, non effettuando rilanci, il delegato Avv. Carlo Grilli dispone l'aggiudicazione sulla base dell'offerta più alta ovvero ordina l'incanto, sia nell'ipotesi di offerte di eguale entità sia nell'ipotesi in cui ricorrano le sopra indicate circostanze (probabilità di una migliore vendita con tale sistema). Gli aumenti minimi di rilancio sull'offerta più alta devono effettuarsi nel tempo massimo di tre minuti.

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 prezzo di acquisto, dedotta la cauzione in denaro già prestata, dovrà essere versato dall'aggiudicatario sul libretto bancario intestato al delegato Avv. Carlo Grilli presso la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno S.p.A. – Corso Mazzini 190 – nel termine di giorni 90 (novanta) dall'aggiudicazione definitiva.

VENDITA CON INCANTO

La vendita con incanto ha luogo:

- in caso di vendita senza incanto andata deserta;
- in caso di offerte inferiori al prezzo base;
- in via eventuale, qualora l'unica offerta sia stata inferiore al prezzo base aumentato di un quinto;
- gara tra più offerenti nell'ipotesi di mancanza di rilanci;
- inadempimento dell'aggiudicatario per mancato versamento del prezzo;
- in ogni altra ipotesi in cui la gara senza incanto non si è svolta.

Per partecipare alla vendita con incanto ogni offerente dovrà depositare il martedì antecedente all'asta dalla ore 16,30 alle ore 19,30, presso lo studio dell'Avv. Carlo Grilli in Ascoli Piceno Via Giudea n. 55, due assegni circolari non trasferibili intestati all'Avv. Carlo Grilli, e precisamente: il primo pari al 10% del prezzo base, per cauzione, ed il secondo pari al 20% del prezzo base, per spese.

La domanda di partecipazione dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico, copia della carta di identità o patente di guida e del codice fiscale, del soggetto a 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 all'udienza fissata per la vendita.
- Marca da bollo da € 14,62;
- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'ordinanza di vendita;
- Il prezzo base del bene posto in vendita, come indicato nell'ordinanza;
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

In aggiunta a quanto sopra indicato è richiesta la produzione di ulteriori documenti:

- se l'offerente è persona non coniugata occorre produrre 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 del codice fiscale e l'estratto dell'atto di matrimonio;
- se l'offerente è coniugato ed in regime di separazione dei beni occorre produrre l'estratto dell'atto di matrimonio;
- se l'offerente è persona separata legalmente in attesa di sentenza di divorzio, occorre produrre copia del decreto di omologa della separazione;
- se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare che dovrà essere allegata alla domanda. E' necessario produrre inoltre copia della carta di identità o patente di guida e del codice fiscale di chi sottoscrive la domanda. Il genitore dovrà anche produrre certificato dello stato di famiglia;
- se l'offerente è un'associazione, insieme all'offerta compilata e sottoscritta dal rappresentante legale, deve essere depositata copia dell'atto costitutivo (se l'associazione non è stata costituita presso un notaio, ma comunque registrata, è necessario produrre copia rilasciata dall'Ufficio del registro) e la delibera in originale;
- se l'offerente è una società di persone o di capitali, insieme all'offerta compilata e sottoscritta dal rappresentante legale della società (socio accomandatario, amministratore delegato, amministratore unico, presidente del consiglio di amministrazione), deve essere depositato certificato di vigenza

rilasciato dalla C.C.I.A.A. competente, aggiornato, dal quale deve emergere che la società può acquistare e vendere beni immobili così come riportato nello statuto. Nell'eventualità che il rappresentante legale della società o amministratore unico fosse impossibilitato a presenziare all'udienza occorre produrre verbale del consiglio di amministrazione della società, che delibera a favore di un altro soggetto, autenticato da un notaio, oltre alla procura speciale notarile;

- nell'ipotesi in cui l'organo amministrativo sia rappresentato dal consiglio di amministrazione occorre altresì produrre verbale del consiglio di amministrazione della società autenticato da un notaio;
- se l'offerente è una ditta individuale l'offerta sarà compilata e sottoscritta dal titolare firmatario ed occorre produrre certificato di vigenza rilasciato dalla C.C.I.A.A. competente, aggiornato;
- se l'offerente è un avvocato che partecipa per persona/e o società da nominare è sufficiente produrre i documenti di cui sopra ed il tesserino dell'ordine di appartenenza;
- se l'offerente è impossibilitato a presenziare all'asta conferisce potere ad altro soggetto a mezzo di procura speciale notarile, da allegarsi ai documenti del procuratore.

Gli aumenti minimi di rilancio sull'offerta più alta devono effettuarsi nel tempo massimo di tre minuti.

Nella vendita con incanto ove l'offerente non si presenti all'udienza perderà un decimo della cauzione versata, salvo che questi non documenti un giustificato motivo che gli abbia impedito di partecipare.

L'offerente che omette di presenziare (o partecipare) all'incanto perderà un decimo della cauzione versata, salvo che questi non documenti un giustificato motivo che gli abbia impedito di partecipare.

Il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione in denaro già prestata, dovrà essere versato dall'aggiudicatario sul libretto bancario intestato al delegato Avv. Carlo Grilli presso la Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno S.p.A. – Corso Mazzini 190 – nel termine di giorni 60 (sessanta) dall'aggiudicazione definitiva.

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, la CARISAP sede di Ascoli Piceno, la Banca CARIGE sede di Ascoli Piceno, la Banca di Credito Cooperativo Piceno sede di Castignano, la BancApulia S.p.A. sede di San Severo (FG), la Banca Picena Truentina Credito Cooperativo a r.l. sede di Acquaviva Picena, la Banca Intesa filiale di San Benedetto del Tronto, la Banca di Credito Cooperativo di Ripatransone S.c.r.l. sede di Ripatransone, la MICOS Banca Agenzia 15 di Ancona, Banca di Roma, San Paolo IMI, Banca delle Marche S.p.A. – Filiale di Ascoli Piceno, Monte dei Paschi di Siena S.p.A. – filiale di Ascoli Piceno, Merior Banca S.p.A. – Riferimento Sistema S.p.A. – Civitanova Marche, Banca Popolare di Ancona – sede di Ascoli Piceno, UniCredit Banca – Agenzia di Ascoli Piceno, SEDICIBANCA S.p.A. – sede di Roma – Ufficio di Rappresentanza di San Benedetto del Tronto – 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. La stipula del preliminare di mutuo con uno dei suddetti istituti dovrà essere evidenziata nella domanda di partecipazione all'asta.

EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO

Nella vendita senza incanto l'aggiudicazione è definitiva.

Invece, nella vendita con incanto possono essere presentate entro i successivi dieci giorni dall'aggiudicazione offerte superiori di almeno 1/5 al prezzo raggiunto nell'incanto. Le offerte dovranno essere presentate con le modalità sopra riportate per la vendita senza incanto.

L'offerente in aumento di quinto deve allegare all'offerta due assegni circolari intestati al delegato Avv. Carlo Grilli: uno, per cauzione di importo pari al 20% della somma offerta; l'altro, per il fondo spese, sempre di importo pari al 20% della somma offerta.

Sulla busta contenente l'offerta il delegato Avv. Carlo Grilli preciserà che si tratta di offerta in aumento di quinto; al fine di verificare la regolarità dell'offerta, la busta sarà aperta dal delegato Avv. Carlo Grilli una volta decorsi i dieci giorni dall'incanto.

Indi, il delegato Avv. Carlo Grilli disporrà gara senza incanto con relativi nuovi avvisi.

Alla gara in aumento di quinto possono partecipare, oltre l'offerente in aumento di quinto, anche l'aggiudicatario provvisorio e gli offerenti al precedente incanto. Questi ultimi dovranno versare o integrare sia la cauzione sia il fondo spese ognuno nella misura sopra indicata del 20%.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte in aumento, qualora nessuno degli offerenti in aumento partecipi alla gara il delegato Avv. Carlo Grilli procede all'aggiudicazione in favore dell'aggiudicatario provvisorio trattenendo, a carico dell'offerente o degli offerenti che hanno riaperto la fase della vendita, un decimo della cauzione salvo che questi non documentino un giustificato motivo che gli abbia oggettivamente impedito di partecipare alla gara in aumento.

Resta inteso che il delegato Avv. Carlo Grilli: **a)** nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta in aumento, procede sempre all'aggiudicazione in favore dell'offerente in aumento indipendentemente dalla sua partecipazione alla gara (e dall'effettuazione di un rilancio) salvo che l'aggiudicatario e gli offerenti al precedente incanto non partecipino alla gara rilanciando sull'unica offerta in aumento; **b)** ove partecipi alla gara soltanto chi ha effettuato l'offerta in assoluto più alta, aggiudica il bene in favore di costui (anche qualora non avesse effettuato alcun rilancio); **c)** qualora non partecipi alla gara colui che ha effettuato l'offerta più alta ma soltanto l'altro ovvero gli altri offerenti in aumento, procederà all'aggiudicazione in favore del primo ove questi ultimi non effettuino rilanci sull'offerta più alta.

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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'immobile viene venduto libero dai 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.

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

La presente ordinanza sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti:

1. affissione all'Albo di questo Tribunale;
2. affissione su manifesti murali nel Comune di Ascoli Piceno e nei Comuni dove sono situati gli immobili ed in tutti gli altri Comuni stabiliti con provvedimento del Giudice;
3. pubblicazione nel sito internet www.legalmente.net e limitatamente all'estratto dell'avviso di vendita sul quotidiano "Il Messaggero" (pagine "Legalmente – Aste Giudiziarie")