

## **ISTRUZIONI GENERALI PER GLI ACQUIRENTI**

Tutti possono partecipare alle aste giudiziarie.

Non è richiesta l'assistenza di un legale.

Gli immobili sono stati stimati da un perito nominato dal tribunale.

La perizia depositata in cancelleria è consultabile solo da coloro che siano in grado di produrre la pubblicità sul quotidiano relativa all'udienza di prossima vendita ovvero da coloro che presentino contestualmente l'offerta, ma si fa presente che per le nuove aste la perizia sarà sempre disponibile sul sito internet del tribunale [www.tribunale.rieti.it](http://www.tribunale.rieti.it) nonché sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) (per le vendite bandite dopo il 10.7.2011).

Oltre al prezzo sono dovuti gli oneri fiscali con la possibilità di avvalersi delle agevolazioni per la prima casa. Sono a carico dell'aggiudicatario anche le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Il trasferimento della proprietà e la consegna dell'immobile avvengono con l'emissione del decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario deve versare il saldo prezzo nel termine stabilito. In mancanza perderà la cauzione versata e potrà essere condannato a risarcire il danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Il decreto di trasferimento prevede l'ordine di rilascio dell'immobile.

Per essere ammessi alla vendita è necessario presentare un'offerta compilando l'apposito modulo disponibile in cancelleria o scaricabile dalla modulistica del presente sito internet ([www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) nonché [www.tribunale.rieti.it](http://www.tribunale.rieti.it)).

Il termine per presentare le offerte è delle ore 12.00 del venerdì precedente la vendita. In caso di non aggiudicazione gli assegni vengono restituiti all'offerente.

Ciascuna vendita sarà disciplinata secondo le modalità contenute nella relativa ordinanza.

La vendita può essere:

→ **vendita senza incanto** e in tale caso all'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare intestato al "*tribunale di Rieti – esecuzione immobiliare n. \_\_\_\_\_*" del 10% del prezzo offerto; non occorrerà depositare l'assegno per le spese; l'offerta andrà depositata in cancelleria in busta chiusa utilizzando gli appositi moduli. L'aggiudicazione sarà definitiva.

→ **vendita con incanto** e in tale caso all'offerta dovrà essere allegato un solo assegno circolare intestato al "*tribunale di Rieti – esecuzione immobiliare n. \_\_\_\_\_*" del 10% del prezzo base; non occorrerà depositare l'assegno per le spese; l'offerta andrà depositata in cancelleria utilizzando gli appositi moduli. L'aggiudicazione sarà provvisoria e nei dieci giorni potrà essere presentata offerta di aumento di quinto. Alla gara parteciperanno coloro che abbiano presentato nei dieci giorni l'offerta di aumento di quinto con la cauzione del 20%, l'aggiudicatario provvisorio che abbia integrato la cauzione, coloro che avessero già presentato offerte nella vendita con incanto e che integrino la cauzione, nonché tutti coloro che presentino offerta, con la modalità "senza

incanto” e quindi in busta chiusa e cauzione del 20% nel termine fissato nel bando.

Il termine per il versamento del residuo prezzo è di 60 giorni dall’aggiudicazione definitiva ed esso va depositato in cancelleria a mezzo assegno circolare, ovvero tramite versamento diretto al creditore nel caso di credito fondiario.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA SENZA INCANTO**

1) Ogni offerente dovrà depositare l’offerta di acquisto non prima di novanta giorni della data fissata per la vendita e non oltre le ore 12 del venerdì precedente la vendita. L’offerta dovrà essere redatta con le modalità di seguito riportate e inserita assieme agli allegati di seguito indicati in una busta bianca recante all’esterno il numero della procedura esecutiva di riferimento. Questa busta dovrà essere inserita in un’altra busta di colore bianco completamente anonima e cioè, a pena di esclusione, senza alcuna indicazione all’esterno né del numero o del nome della procedura, né del bene per cui è stata fatta l’offerta o altro.

2) La cancelleria annoterà (previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito) all’esterno della busta il nome del giudice dell’esecuzione e la data dell’udienza fissata per la vendita.

3) L’offerta potrà essere fatta personalmente ovvero a mezzo di un procuratore legale, anche per persona da nominare.

4) L’offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita - salvo il caso di offerta fatta da procuratore legale, anche per persona da nominare. L’offerente dovrà eleggere il proprio domicilio o dichiarare la propria residenza nel comune di Rieti e in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria. Se l’offerente è coniugato e 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;
- i dati identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta;
- l’indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato dal giudice dell’esecuzione, a pena di esclusione;
- il termine non superiore a 60 giorni dalla data della vendita per il versamento del saldo prezzo e delle spese di vendita. In mancanza di indicazione del termine, si intenderà che esso è di 60 giorni dalla aggiudicazione;
- l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

6) All’offerta dovranno essere allegati:

- un assegno circolare non trasferibile intestato a “*tribunale di Rieti proc. esecutiva N.*” seguito dal numero della procedura, per un importo pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione;

- una copia di un valido documento di identità dell'offerente, del codice fiscale (nel caso l'offerente sia coniugato in regime di comunione anche copia di un valido documento e del codice fiscale del coniuge);
- nel caso in cui l'offerente sia un soggetto giuridico iscritto nel Registro delle Imprese una visura camerale aggiornata con valore di certificazione da cui emergano i poteri dispositivi dell'offerente oltre che copia del documento di identità del soggetto offerente in nome e per conto della società;
- nel caso l'offerta sia fatta da mandatario munito di procura speciale, tale procura dovrà essere depositata unitamente all'istanza di partecipazione in originale o in copia autenticata e, in caso di mandato rilasciato da soggetto giuridico iscritto nel Registro delle Imprese, ad una visura camerale aggiornata con valore di certificazione da cui emergano i poteri dispositivi del mandante (la visura camerale e la procura potranno essere prodotte anche il giorno della vendita).

7) L'offerta presentata è irrevocabile ed il compendio pignorato verrà definitivamente aggiudicato a colui che ha presentato la valida offerta più elevata, anche nel caso in cui l'offerente non si presenti o dichiari di rinunciare il giorno della vendita. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. Inoltre ai sensi dell'art. 572 c.p.c. se l'offerta non è superiore al prezzo base aumentato di 1/5 il giudice non potrà far luogo alla vendita se vi è dissenso del creditore precedente.

8) In caso di più offerte valide si procederà a gara avente come prezzo base quello dell'offerta più alta e come aumento minimo, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi, quello di 1/100, salvo che tutti gli offerenti dichiarino che non intendono partecipare alla gara; in tal caso il bene verrà aggiudicato secondo le modalità di cui al punto 5; nel caso in cui diversi offerenti abbiano formulato l'offerta più alta e non intendano partecipare alla gara, il bene verrà aggiudicato a colui che avrà indicato il termine minore per il versamento del saldo prezzo; a parità di prezzo offerto e di termine per il pagamento verrà aggiudicato a colui che avrà depositato per primo l'offerta di acquisto in cancelleria.

9) L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della vendita.

10) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare il saldo prezzo nel minor termine da lui indicato in offerta, ovvero in caso di mancata indicazione, nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "*tribunale di Rieti proc. esecutiva N.*" seguito dal numero della procedura. Nello stesso termine dovrà inoltre versare le spese di vendita, nella misura comunicata dalla cancelleria; nelle spese di vendita è compreso, salvo conguaglio, anche il compenso del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. per l'opera da questi svolta a favore dell'aggiudicatario. Tali termini sono sospesi dal 1° agosto al 15 settembre. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta 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, entro il termine di sessanta dall'aggiudicazione

definitiva (o nel minor termine da lui indicato), 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 depositare presso la Cancelleria, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA CON INCANTO**

- 1) Le offerte potranno essere fatte personalmente, a mezzo di mandatario munito di procura speciale notarile, nonché a mezzo di procuratore legale per persona da nominare;
- 2) le offerte dovranno essere presentate presso la cancelleria del giudice delle esecuzioni entro le ore 12.00 del venerdì precedente l'incanto;
- 3) le offerte dovranno essere accompagnate dal versamento di una cauzione pari al 10% del prezzo base d'asta, a mezzo assegno circolare intestato "*Tribunale di Rieti proc. esecutiva N.*" seguito dal numero della procedura;
- 4) ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a 1/100 del prezzo base;
- 5) gli offerenti dovranno eleggere domicilio o dichiarare la propria residenza nel comune di Rieti;
- 6) l'aggiudicatario, nel termine di giorni 60 dall'aggiudicazione definitiva (70 giorni dalla vendita) dovrà depositare la differenza nel libretto bancario intestato alla procedura, già istituito con la cauzione. Nello stesso termine dovrà inoltre versare le spese di vendita, nella misura comunicata dalla cancelleria; nelle spese di vendita è compreso, salvo conguaglio, anche il compenso per l'opera svolta a favore dell'aggiudicatario dal professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c.. Tali termini sono sospesi dal 1° agosto al 15 settembre
- 7) 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, entro il termine di sessanta dall'aggiudicazione definitiva, 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 depositare presso la cancelleria l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito;
- 8) se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione sarà 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 e giustificato motivo. In tale caso la cauzione sarà restituita solo nella misura di 9/10 dell'intero e il resto sarà incamerato alla procedura;
- 9) avvenuto l'incanto potranno essere fatte entro dieci giorni offerte di acquisto che superino del 20% il prezzo raggiunto nell'incanto (**cd. aumento di quinto**)

prestando una cauzione pari al 20% del prezzo base (il doppio della cauzione originaria).

In tale caso il giudice fisserà la data per la gara tra gli offerenti.

Alla gara potranno partecipare oltre gli offerenti in aumento, l'aggiudicatario e gli offerenti al precedente incanto che abbiano integrato la cauzione fino alle ore 12.00 del venerdì precedente la gara.

Se nessuno degli offerenti in aumento parteciperà alla gara, salva rigorosa documentazione di un giustificato impedimento, l'aggiudicazione provvisoria diventerà definitiva ed essi perderanno l'intera cauzione.

### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

1) 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 presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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, non conoscibili o 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.

2) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a cura dell'aggiudicatario o del professionista delegato, salvo esenzione. Se occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato sgombero.

3) Ogni onere fiscale (spese e tasse di trasferimento) derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

4) Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta garanzia di mutuo fondiario (concesso ai sensi dell'art. 38 del Decreto Legislativo 1° Settembre 1993 n. 385), l'aggiudicatario potrà, ai sensi del citato art. 41 avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo stipulato dal debitore esecutato, così accollandosi in conto prezzo di aggiudicazione, previa idonea dichiarazione, il residuo capitale del mutuo fondiario relativo all'immobile aggiudicato, ed in tale caso dovrà versare all'istituto mutuante, le semestralità scadute, gli interessi, gli accessori, e le spese di procedura, nonché versare sul libretto già istituito con la cauzione, l'eventuale differenza ottenuta detraendo dal prezzo di acquisto la prestata cauzione, l'importo corrisposto all'istituto mutante nonché l'ammontare del residuo capitale accollato. Il giudice dell'esecuzione, inoltre, potrà disporre in questo caso – con proprio decreto- il versamento della parte di prezzo che occorre per le spese privilegiate di esecuzione e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti (ovvero imputare la versata cauzione, salvo conguaglio) a siffatte finalità.

5) Ove l'aggiudicatario intenda fare ricorso a mutuo bancario per il versamento del saldo prezzo, avvalendosi della apposita convenzione stipulata dal Tribunale di Rieti (per l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa si può consultare il sito [www.abi.it](http://www.abi.it)), egli dovrà presentare entro il termine massimo di dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva apposita istanza. Il Tribunale provvederà a fissare il giorno nel quale gli interessati dovranno recarsi presso gli uffici del tribunale per le operazioni contestuali di versamento del prezzo, di sottoscrizione da parte del giudice del decreto di trasferimento e di stipula in forma definitiva dinanzi allo stesso notaio del contratto di mutuo con concessione di garanzia ipotecaria di primo grado. Nel caso di procedura disciplinata dalla normativa sul credito fondiario il versamento del residuo prezzo andrà effettuato secondo le modalità descritte ai precedenti punti 8) e 7).

6) 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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.