

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Ufficio Aste Delegate per le Espropriazioni Immobiliari

VENDITE SENZA INCANTO (nuovo rito)

COME PARTECIPARE

Gli interessati devono presentare domanda di partecipazione secondo il modello che può ritirarsi presso l'Ufficio Notai Delegati per le Espropriazioni Immobiliari, Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, via Carlo Santagata n. 3, o che può essere scaricato dai siti Internet www.astegiudiziarie.it e www.ufficioastedelegatesmcv.it Per estratti di perizia, planimetrie, fotografie degli immobili gli interessati possono rivolgersi al Custode Giudiziario o visitare i siti internet www.astegiudiziarie.it e www.ufficioastedelegatesmcv.it.

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita (ad eccezione del sabato), presso il citato Ufficio Notai Delegati per le Espropriazioni Immobiliari.
- 2) Le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, o anche uno pseudonimo dell'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. 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 su questa busta esterna; all'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene (lotto) per cui viene fatta l'offerta.
- 3) Il prezzo offerto non potrà essere inferiore, **a pena di esclusione**, al prezzo base indicato nell'avviso di vendita.

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 **(non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta)**, il quale dovrà anche presentarsi alla vendita. 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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri ovvero se trattasi di società certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri;

- 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 nell'avviso di vendita, a pena di esclusione**;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (in ogni caso il termine non potrà essere superiore a 90 gg dall'aggiudicazione);
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.**

5) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia dei documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista Delegato, per un importo pari **al 10%** del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase a titolo di fondo spese.

6) **L'offerta presentata è irrevocabile.** L'offerente è tenuto a presentarsi il giorno indicato nell'avviso di vendita.

7) Saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione;
- le offerte inferiori al valore dell'immobile come indicato nell'avviso di vendita;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra stabilite.

8) Qualora sia presentata una sola offerta superiore di un quinto al valore dell'immobile come sopra indicato, la stessa sarà senz'altro accolta.

9) Qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al valore dell'immobile come sopra indicato, ma inferiore all'offerta di cui al punto precedente, la stessa sarà accolta se non vi sia dissenso del creditore precedente.

10) **Qualora siano presentate più offerte**, il notaio inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta ed, in questo caso, il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il notaio potrà aggiudicare l'immobile a favore di chi ha

presentato l'offerta più alta.

11) L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del versamento del saldo prezzo.

12) **In caso di aggiudicazione** l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita, secondo le seguenti modalità:

➤ mediante due assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato: l'uno relativo al saldo prezzo di aggiudicazione (**l'importo è determinato dalla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione versata al momento della partecipazione**); l'altro relativo alle spese (**l'importo è pari al 20% del prezzo di aggiudicazione**).

13) In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà l'importo versato a titolo di cauzione.

14) Le buste esterne sono aperte alla data fissata alle ore 9,30 e sono abbinate alla singola procedura; le buste interne, contenenti le domande di partecipazione, sono aperte alla presenza degli offerenti nel momento in cui viene trattata la singola procedura. In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta.

15) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari sarà, comunque, quello indicato dall'offerente nella domanda di partecipazione (in ogni caso il termine non potrà essere superiore a 90 gg dall'aggiudicazione).

16) Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Condizioni di trasferimento

- A) 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;
- B) la vendita è a corpo e non a misura; le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- C) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. 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.

- D) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura o a cura della procedura ma a spese dell'aggiudicatario (verificare la modalità stabilita nell'avviso di vendita);
- E) se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario salvo che l'aggiudicatario non manifesti la volontà di avvalersi di un legale di fiducia.
- F) ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- G) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Prima di fare l'offerta si raccomanda di leggere la perizia e l'avviso d'asta. La documentazione delle singole procedure può essere visionata nell'area Vendite del sito Internet.