



TRIBUNALE DI MONZA

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

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'Istituto Vendite Giudiziarie di Monza, Via Velleia n. 5 entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita – dal lunedì al venerdì non festivi. Sulla busta deve essere indicato un nome di fantasia – non il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente, il quale invece dovrà necessariamente presenziare alla gara) 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 sulla busta;

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 udienza fissata per la 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;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'avviso di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato nell'ordinanza di delega, a pena di inefficacia dell'offerta;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni ;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati.

All'offerta, all'interno della medesima busta, dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare bancario e/o postale non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N.", seguito dal numero della procedura, per un importo pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione ovvero un'offerta minima non inferiore di oltre un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita.

Ove l'offerente sia interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare una unica offerta, valida per più lotti, specificando di voler acquistare solo uno dei beni indicati ed allegando cauzione pari al decimo del prezzo del lotto di maggior valore. In tal caso, ove si aggiudichi uno dei lotti, non sarà più obbligato all'acquisto di ulteriori beni.

MODALITA' DELLA VENDITA

L'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto.

L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente all'udienza di vendita oppure a farsi rappresentare da un Legale di fiducia e/o da soggetto munito di procura notarile.

L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto

Se a causa della mancata presenza dell'offerente all'udienza e della conseguente impossibilità di identificare l'offerta presentata in busta chiusa il bene sarà aggiudicato ad altro soggetto, l'offerente non presentatosi perderà la cauzione versata. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se assente.

Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nell'avviso di vendita.

Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di delega, la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di delega in misura non superiore ad un quarto, il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Se vi sono più offerte, il Delegato invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Delegato non fa luogo a vendita e procede all'assegnazione.

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.

EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle spese per la trascrizione della proprietà, entro giorni 120 dalla aggiudicazione.

L'importo di detti oneri sarà tempestivamente comunicato dopo l'udienza dall'ausiliario nominato dal Delegato.

In caso di inadempimento anche parziale, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme già versate.

Nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c., istanza di pagamento anticipato, ai sensi dell'art. 41 TUB, ed abbia provveduto a precisare il credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento, dovrà essere accreditato nella misura del 80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul conto della procedura a garanzia della copertura delle

spese prededucibili non ancora quantificabili. Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al Delegato, nel termine prescritto sopra indicato, la nota di precisazione del credito, corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura. La quota di spettanza del creditore fondiario (oltre all'eventuale somma residua di quanto trattenuto in garanzia) sarà, quindi, riaccreditata a favore di quest'ultimo esclusivamente su mandato del Delegato, in assenza di piano di riparto, sul quale sarà annotato, eventualmente anche a conguaglio, nei limiti di cui all'art. 2855 cod.civ. Il pagamento ex art. 41 TUB verrà effettuato dal delegato, solo dopo la verifica del credito precisato e la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione e delle spese ex art. 2770 cod. civ..

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 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

Il decreto di trasferimento, sarà emesso solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo ivi compresi gli oneri tributari e le spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario.

A carico dell'aggiudicatario sarà posta una quota parte pari a circa euro 600,00 oltre oneri fiscali e previdenziali relativa al compenso per l'attività relativa trascrizione della proprietà e alla cancellazione dei gravami sull'immobile aggiudicato.

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.

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

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso sarà reso pubblico a spese della procedura mediante i seguenti adempimenti a cura del delegato alla vendita:

1. Affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale;
2. Pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c., quando sarà disponibile;
3. Inserimento, unitamente alla perizia di stima, su rete Internet all'indirizzo www.tribunale.monza.giustizia.it e sul portale www.astalegale.net dalla medesima data della pubblicazione sui quotidiani di cui sopra ai sensi dell'art. 490 II comma c.p.c.;
4. Pubblicazione, per estratto sulla edizione regionale del quotidiano "La Repubblica" oltre al sito web correlato (ENTITRIBUNALI.IT, CANALE CASAREPUBBLICA.IT) sul free press "Newspaper Aste Tribunale di Monza" alle condizioni e negli spazi riservati al Tribunale di Monza, nella ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita ai sensi dell'art. 490 ultimo comma c.p.c.;
5. Inserimento degli avvisi di vendita sui canali web di RCS Corriere della Sera dedicati al Tribunale di Monza (TROVOCASA.IT, Corriere.it Milano, CORRIERE DIGITAL EDITION ECC.);
6. Per i soli immobili con prezzo base superiore a Euro 200.000,00, inserimento per estratto sull'edizione locale del quotidiano "Il Corriere della Sera" alle condizioni e negli spazi riservati al Tribunale di Monza;
7. Nel caso in cui si presentino esigenze particolari legate alla tipologia o pregio dell'immobile, il delegato potrà, previo accordo con il creditore, disporre pubblicità integrativa sul Trovo Casa Pregio ove è possibile l'inserzione publireddazionale a colori anche su più pagine con testo e foto oppure utilizzare Repubblica Edizione Nazionale cartaceo o alcune delle c.d. proposte aggiuntive di cui alla proposta Manzoni 20/05/2014 (pubblicazione che sarà sostituiva di tutte le altre cartacee).

Il testo della inserzione sul giornale e su Internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni reperibili sul sito e dovrà contenere, in particolare, la ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq, prezzo base, giorno e ora dell'asta, con indicazione del Custode e del numero della procedura; saranno omessi il nominativo del debitore, l'importo del rilancio minimo, i dati catastali e i confini del bene.

Sarà disponibile sul sito web de "Il Corriere della Sera" un video tutorial sulle vendite immobiliari presso il Tribunale di Monza accessibile tramite QR Code (Quick Response Code) applicato sul quotidiano dedicato.

ALTRI ADEMPIMENTI

Il professionista delegato dovrà effettuare i seguenti ulteriori adempimenti:

1. Notificazione dell'avviso di vendita, almeno 40 giorni prima della vendita, agli eventuali comproprietari e agli eventuali titolari di diritti reali sui beni eseguiti trascritti o iscritti dopo il pignoramento, nonché agli eventuali coniugi separati o divorziati assegnatari del bene.

2. Qualora si tratti di procedura esecutiva individuale, il delegato notificherà altresì l'avviso di vendita anche al debitore nonché ai creditori iscritti non intervenuti, almeno 40 giorni prima della vendita.

Le presenti condizioni si applicano alle pubblicazioni le cui aste si terranno dal **05/12/2015** in avanti.

Il Delegato