**TRIBUNALE DI BOLZANO**

**DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA**

**A)**

**MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

- 1 -

Le offerte di acquisto nelle vendite senza incanto dovranno essere presentate, a pena invalidità, in busta chiusa, indirizzata alla Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Bolzano, entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita. Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12,00 del giorno immediatamente precedente.

Sulla busta deve essere annotato, a cura del cancelliere ricevente,

1. il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito,
2. il nome del giudice dell’esecuzione e
3. la data dell’udienza fissata per l’esame delle offerte.

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. Tutte le buste contenenti offerte di acquisto per beni che vengono venduti il medesimo giorno sono aperte dal Cancelliere, il quale le seleziona e le inserisce nei rispettivi fascicoli. Gli offerenti sono successivamente chiamati nominativamente nel corso della procedura cui si riferisce l’offerta presentata e vengono identificati mediante esibizione di idoneo documento di riconoscimento.

- 2 -

L’offerta, debitamente bollata, è irrevocabile e dovrà contenere:

1. 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 (salva delega scritta con data certa e allegazione della fotocopia del D.I. del delegante). Se l’offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Qualora il bene acquistato debba essere escluso dalla comunione dei beni, il coniuge dell’aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione prevista dall’art. 179, ultimo comma c.c., prima della pronuncia del decreto di trasferimento; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all’udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all’offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l’autorizzazione del Giudice Tutelare. L’offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Bolzano ai sensi dell’art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.
2. i dati identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta;
3. l’indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto - *offerta minima* - al prezzo indicato nell’ordinanza di delega - *prezzo base -*, a pena di inefficacia dell’offerta; 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 presta cauzione, con le modalità stabilite nell’ordinanza di delega, in misura inferiore al decimo del presso da lui proposto. 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 istanza di assegnazione ai sensi dell’art. 588 c.p.c

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.

1. il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 60 giorni dalla aggiudicazione. Sono inefficaci offerte che prevedano un termine di pagamento superiore a 60 giorni.
2. l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei dati tavolari relativi all’immobile per cui viene presentata l’offerta e di aver preso visione delle disposizioni generali di vendita.

All’offerta dovrà essere allegato unicamente un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva, con indicazione “procedura esecutiva n.”, seguita dal numero della procedura esecutiva (ad esempio “procedura esecutiva n. 120/2015”) per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto o decadenza dall’aggiudicazione; l’assegno sarà restituito a cura del Delegato al termine dell’esperimento della vendita, se l’offerente non risulterà aggiudicatario.

- 3 -

L’aggiudicatario dovrà versare, unitamente al conguaglio del prezzo di aggiudicazione, un importo corrispondente al 15% del prezzo di aggiudicazione, quale importo approssimativo delle spese di vendita. Il Giudice dell’esecuzione non emetterà il decreto di trasferimento nel caso in cui il predetto importo per spese di vendita non sia stato depositato.

**Inoltre, l’aggiudicatario è tenuto a versare, insieme al 15% del prezzo a titolo di spese, anche l’importo di cui all’art. 2 comma 7 del DM (Giustizia) 15 ottobre 2015, n. 227 a suo carico, il cui ammontare gli verrà comunicato entro 10 gg. dall’aggiudicazione dal delegato alla vendita.**

-4-

L’offerta presentata 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 (art. 572 e 586 cpc). La persona indicata nella offerta come intestataria del bene è tenuta a presentarsi all’udienza sopra indicata, salva possibilità di delega, come sopra specificato; l’aggiudicazione potrà comunque essere effettuata anche a favore dell’offerente non comparso all’udienza, qualora si tratti di unica offerta o di offerta più alta.

- 5 -

L’aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il saldo prezzo, detratto l’importo per cauzione già versato, e l’importo delle spese necessarie per il trasferimento, che il professionista delegato comunicherà all’aggiudicatario entro 10 giorni dall’aggiudicazione e che, per il caso non possano essere indicate con precisazione, sono pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio; in ogni caso l’aggiudicatario è obbligato al versamento delle spese necessarie al trasferimento, anche qualora superiori al predetto 15%; il mancato versamento delle spese necessarie dà luogo a provvedimento di revoca del decreto di trasferimento e dell’aggiudicazione; il termine per il deposito è di 60 giorni dall’aggiudicazione; ai fini dell’art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell’avvenuta operazione a saldo.

Qualora si tratti di procedura esecutiva relativa a crediti fondiari, parte del prezzo -che sarà successivamente indicata-, corrispondente al credito dell’Istituto di Credito fondiario, per capitale, accessori e spese, sarà versata direttamente al creditore fondiario.

Se il versamento del prezzo avviene con l’erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, l’aggiudicatario o l’istituto bancario devono trasmettere copia del relativo contratto di finanziamento con garanzia ipotecaria al Delegato prima dell’emissione del decreto di trasferimento, in cui deve essere fatto riferimento a tale contratto (585 cpc).

- 6 -

All’udienza fissata per la vendita saranno aperte le buste e si procederà al loro esame:

a) Se l’offerta è pari o superiore al valore dell’immobile stabilito nell’ordinanza di delega (*prezzo base)*, 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 (*offerta minima)*, 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 istanza 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.

b) In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà offerto il prezzo più alto. Nel caso che vengano presentate offerte di uguale importo, non superate nel corso della gara da un’offerta più alta, l’aggiudicazione sarà effettuata estraendo a sorte uno tra gli offerenti che hanno presentato le offerte di uguale importo. L’aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

c) I rilanci minimi

L’importo del rilancio minimo è così determinato:

Euro 1.000 per un prezzo base non superiore a 10.000 Euro

Euro 2.000 per un prezzo base tra 10.000,01 e 100.000 Euro

Euro 2.500 per un prezzo base tra 100.000,01 e 250.000 Euro

Euro 5.000 per un prezzo base tra 250.000,01 e 500.000 Euro

Euro 10.000 per un prezzo base superiore a 500.000 Euro

Le medesime misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

d) Allorché siano trascorsi 30 secondi dall’ultima offerta senza che ne segua un’altra maggiore l’immobile è aggiudicato all’ultimo offerente.

**B)**

**CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- 1 -

L’udienza per l’apertura delle buste, per l’esame delle offerte e per l’eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo presso il Tribunale di Bolzano, terzo piano (Aula F), secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previsto innanzi al professionista delegato.

- 2 -

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

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; 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, inconoscibili 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.

b) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

c) L’immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e dalle annotazioni dei pignoramenti relativi alla procedura esecutiva nel cui ambito è avvenuta l’aggiudicazione. Se esistenti al momento della vendita, le eventuali iscrizioni ipotecarie e le annotazioni dei pignoramenti predetti saranno cancellate a spese e cura della procedura.

d) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell’aggiudicatario.

A carico dell’aggiudicatario sarà posta inoltre una quota parte pari a euro 600,00 oltre oneri fiscali e previdenziali relativa al compenso per l’attività eseguita dal delegato relativa alla trascrizione della proprietà per ogni decreto di trasferimento.

f) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell’aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento, che in ogni caso non sarà emesso prima del versamento dell’intero prezzo e dell’importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

g) In ogni caso, l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

**C)**

**PUBBLICITÀ**

- 1 -

L’**avviso** di vendita sarà reso pubblico, a cura del professionista delegato in collaborazione con la cancelleria, mediante i seguenti adempimenti:

1. Pubblicazione sul “portale delle vendite pubbliche” presso il Ministero di Giustizia, ai sensi dell’art. 490 comma 1 cpc e art. 161quater disp. att. cpc (a partire dall’attivazione e pubblicazione delle specifiche tecniche da parte del responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia) e in ogni caso sul sito internet del Tribunale;
2. Inserimento unitamente alla relazione di stima in apposti siti internet, individuati ai sensi dell’art. 173 ter delle norme di attuazione del codice di procedura civile, almeno 45 giorni del termine per la presentazione delle offerte o della data dell’incanto;
3. Pubblicazione, per estratto e per una volta sola sul quotidiano “Alto Adige” e “Dolomiten” e “Bazar”,, almeno 45 giorni del termine per la presentazione delle offerte o della data dell’incanto;
4. Qualora il prezzo base nelle vendite sia pari o superiore a 100.000 Euro, oltre alla pubblicazione di cui al punto 3. si prevede anche la pubblicazione, per estratto e per una volta sola sui settimanali “F.F. Südtiroler Wochenmagazin” almeno 45 giorni del termine per la presentazione delle offerte o della data dell’incanto;

**D)**

**DISPOSIZIONE TRANSITORIA**

Le presenti condizioni di vendita si applicano esclusivamente alle procedure esecutive in cui siano state emesse le ordinanza di vendita con data 1.10.2015. Per le quelle con ordinanza di vendita antecedente all’1.10.2015 si applicano le condizioni si applicano le condizioni di vendita precedentemente vigenti.

I Giudici dell’esecuzione