TRIBUNALE DI PISA

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

I. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE NELLE VENDITE

SENZA INCANTO

- 1) Le offerte di acquisto in carta legale, dovranno essere depositate in busta chiusa nell'ufficio Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Pisa, entro le ore **12,00** del giorno precedente la data dell'udienza fissata per le deliberazioni sull'offerta e/o la gara tra gli offerenti;
- 2) L'Offerta da redigersi utilizzando preferibilmente l'apposito modello disponibile in Cancelleria e scaricabile dal sito internet www.astegiudiziarie.it, dovrà contenere:
 - a) 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**) Se l'offerente è coniugato dovrà dichiarare il proprio regime patrimoniale. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare
 - b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e il n° della procedura,
 - c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;
 - d) l'espresso dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita,
- 3) All'offerta dovrà essere allegato, a titolo di cauzione, un assegno circolare intestato a: "Cancelleria del Tribunale di Pisa" per un importo pari al 10% dell'offerta che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- 4) L'offerta presentata è irrevocabile (art. 571 c.p.c.). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata.
- 5) Se l'unica offerta supera di almeno un quinto il prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita, l'offerta è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore a tale valore, si applica l'art. 572 III comma c.p.c. In caso di più offerte valide, si procederà immediatamente a gara sulla base dell'offerta più alta, ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Ove non vengano effettuati rilanci, la vendita sarà disposta a favore del maggiore offerente. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.
- 6) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di 60 giorni dalla aggiudicazione.
- 7) In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione prestata.
- 8) Qualora nella procedura vi sia fra i creditori un Istituto di Credito Fondiario, parte del prezzo – che sarà successivamente indicato – corrispondente al credito dell'Istituto predetto, per capitale, accessori e spese pari ad una percentuale del 70% , sarà versato al creditore fondiario.

A tal fine la banca creditore fondiario dovrà tassativamente entro 5 giorni dall'aggiudicazione far pervenire la propria dichiarazione di credito con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi (calcolati in base all'art.2855 C.C.) e spese, nonché trattandosi di vendita in lotti, la quota proporzionale del credito riferito a ciascun lotto.

II. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE NELLE VENDITE

CON INCANTO

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate all'Ufficio Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Pisa entro le ore **12,00** del giorno precedente a quello dell'incanto, preferibilmente utilizzando l'apposito modulo disponibile in Cancelleria e scaricabile dal sito www.astegiudiziarie.it, dovrà contenere i dati di cui al punto 2, a), b), d) del Par.I;
- 2) All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato alla Cancelleria del Tribunale di Pisa dell'importo, per un importo pari al 10% del prezzo base di vendita; se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è 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 è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione;
- 3) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti di Cancelleria e spese di vendita nel termine di 60 gg. dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata
- 4) Avvenuto l'incanto possono ancora essere fatte offerte di acquisto entro il termine perentorio di dieci giorni, ma esse non sono efficaci se il prezzo offerto non supera di **un quinto** quello raggiunto nell'incanto. Le offerte si fanno mediante deposito in Cancelleria nelle forme di cui all'art.571 c.p.c., prestando cauzione pari al **doppio** della cauzione versata dall'aggiudicatario.

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, ne 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. L'immobile viene venduto libero da trascrizioni di pignoramenti e da iscrizioni ipotecarie anche iscritti dopo il pignoramento che ha dato luogo alla vendita, tali vincoli saranno cancellate a spese e cura della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. In particolare, la vendita, in caso in cui l'esecutato sia un soggetto IVA, è soggetto alle imposte IVA/registro/ipo-catastali nelle misure e modalità stabilite con D.L. n.223/2006, convertito con modificazioni nella Legge n.248/2006.

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

PER TUTTO QUANTO QUI NON PREVISTO SI APPLICANO LE VIGENTI NORME DI LEGGE

Il Giudice