

VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto ed, in ogni caso, non oltre sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo (pari alla differenza tra quanto versato a titolo di cauzione e l'importo di aggiudicazione) presso l' Ufficio Depositi Giudiziari del Tribunale di Roma (Viale Giulio Cesare n.54/b Piano terra- Stanza n.27, tutti i giorni dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.30)

2. Il versamento dovrà essere effettuato **ESCLUSIVAMENTE mediante ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE, non trasferibile intestato a TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA - SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI;**

3. Entro il medesimo termine l'aggiudicatario è tenuto, **a pena di decadenza dall'aggiudicazione**, al pagamento delle spese occorrenti per il trasferimento del bene;

Esse sono:

- a) l' i.v.a (se dovuta);
- b) l'imposta di registro;
- c) l'imposta ipotecaria
- d) l'imposta catastale
- e) le imposte di bollo relative ai singoli atti necessari al trasferimento del bene ;
- f) gli onorari spettanti al custode delegato per le attività di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento (euro 660,00 i.v.a. ed oneri previdenziali compresi)

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire al custode delegato la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati (Ad es: dichiarazione 1° casa). Il custode - delegato, quindi, darà comunicazione all'aggiudicatario dell'importo approssimativo delle spese che egli dovrà corrispondere. Le eventuali maggiori somme eventualmente percepite dal custode-delegato saranno da questi direttamente restituite all'aggiudicatario all'esito del compimento delle operazioni di registrazione, trascrizione, voltura ed annodamento del decreto di trasferimento e delle formalità di cancellazione.

Il versamento di quanto dovuto a titolo di spese, dovrà essere effettuato direttamente al custode - delegato con le modalità da questo indicate.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO NELL'IPOTESI DI IMMOBILI GRAVATI DA IPOTECA A GARANZIA DI UN CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO

4. Qualora l'immobile aggiudicato sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di un contratto di mutuo fondiario concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n.646 (come modificato dal D.P.R. 21 gennaio 1976, n.7), ovvero ai sensi dell'art.38 del D.lgs 10 settembre 1993, n.385, l'aggiudicatario dovrà versare, direttamente al creditore fondiario, **nel medesimo termine indicato al punto 1**, la parte di prezzo di aggiudicazione, detratto l'acconto già versato a titolo di cauzione, corrispondente al credito per capitale, interessi, accessori e spese di procedura che l'ente creditizio avrà cura di precisare. L'eventuale residuo dovrà essere depositato con le medesime modalità ed entro il medesimo termine di cui al punto 1:

Al fine di consentire la tempestiva emissione del decreto di trasferimento la istanza del pagamento effettuato direttamente al creditore fondiario dovrà essere trasmessa in originale al custode-delegato entro i giorni successivi al versamento.

E' fatto salvo quanto stabilito al punto 3 con riferimento agli oneri accessori .

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO MEDIANTE VERSAMENTO DI SOMME EROGATE A FRONTE DELLA STIPULA DI CONTRATTI DI FINANZIAMENTO GARANTITI DA IPOTECA DI PRIMO GRADO SULL'IMMOBILE AGGIUDICATO (ART. 585 C.PC)

5. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento (mutuo) con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato egli dovrà:

- darne tempestiva comunicazione al custode - delegato indicando espressamente l'istituto di Credito mutuante
- trasmettere al custode-delegato:

1. Nell'ipotesi di vendita senza incanto il termine decorre dalla data in cui è avvenuta l'aggiudicazione (data dell'udienza in cui si è tenuta la vendita);
Nell'ipotesi di vendita con incanto il termine decorre dal decimo giorno successivo a quello in cui è avvenuta l'aggiudicazione.

- b) l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca di cui all'art. 2821 cod. civ. redatto in forma pubblica o con scrittura privata autenticata;
- e) la copia conforme del contratto di finanziamento (titolo)
- d) la nota di cui all'art.2839 cod. civ.;
- e) la prova dell'avvenuto versamento da parte dell'ente creditizio di quanto dovuto per il saldo del prezzo;
- f) visura catastale aggiornata;
- g) visura ipotecaria aggiornata;
- h) l'importo delle spese di cui al precedente punto 3;

ATTENZIONE: le somme potranno essere versate **direttamente dall'istituto di credito mutuante** negli stessi termini e con le modalità indicate al punto 1 ed in caso di revoca dell'aggiudicazione saranno restituite al medesimo istituto senza aggravio di spese per la procedura;

Il custode, verificato il corretto versamento di quanto dovuto per l'aggiudicazione dell'immobile e per le spese nonché l'avvenuto deposito della documentazione di cui sopra, provvederà a predisporre il decreto di trasferimento, preoccupandosi di inserire, conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di euro ***** da parte di ***** a fronte del contratto di mutuo a rogito ***** del **** rep ***** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore del RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui allegata nota"*.

Preso atto del dettato normativo dell'art. 585 c.p.c. in vigore dal 1 marzo 2006, non si procederà alla sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla erogazione del finanziamento.

OMESSO VERSAMENTO DEL PREZZO

Se quanto dovuto a titolo di saldo prezzo ed oneri accessori non è depositato entro il termine stabilito, l'aggiudicatario è dichiarato decaduto dall'aggiudicazione ed è pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa.

Se il prezzo che si ricava dalla successiva vendita del bene, sommato alla cauzione confiscata, risulta inferiore al prezzo da ultimo offerto dall'aggiudicatario dichiarato decaduto, questi è tenuto al pagamento della differenza.

Il termine per il versamento del saldo del prezzo è sospeso dal 1° agosto al 15 settembre di ogni anno.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE AGGIUDICATO

Il decreto di aggiudicazione contiene l'ordine di liberazione dell'immobile aggiudicato.

Qualora l'aggiudicatario abbia interesse ad iniziare (ove necessario) il procedimento per il rilascio forzoso prima dell'emissione del decreto di trasferimento, ne dovrà dare espressa notizia al custode - delegato, il quale, assistito da un avvocato nominato dal tribunale provvederà a porre in essere tutte le azioni necessarie ad ottenere la liberazione del bene.

Le spese del procedimento di liberazione, successive all'aggiudicazione sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario e non verranno rimborsate in privilegio ex art 2770 c.c .