

*La seconda parte dei termini da conoscere per prendere parte alle vendite*

**Aste: dalla domanda di partecipazione alla richiesta del mutuo**

Mentre sino a non molti anni fa si poteva pagare solo cash, ora si può ricorrere ad un finanziamento che scatta solo con l'aggiudicazione dell'immobile

Dopo la prima parte pubblicata domenica scorsa, continua la presentazione dei principali termini che deve conoscere chi intende partecipare ad una vendita giudiziaria senza l'aiuto di un tecnico. Le definizioni sono state raccolte da uno dei tanti siti internet (compreso quello della Gazzetta [www.lagazzettadelmezzogiorno.it](http://www.lagazzettadelmezzogiorno.it)) che si dedicano alle aste.

**COME PRESENTARE LA DOMANDA**

- La domanda di partecipazione in bollo (Euro 14,62) per lotto va depositata nella cancelleria competente (o presso lo studio del professionista responsabile della vendita) generalmente entro le ore 12 del giorno lavorativo antecedente la vendita; alla domanda dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, tesserino fiscale dell'offerente, in caso di impresa dovrà essere allegato certificato di Registro delle Imprese dal quale risulti la costituzione della Società ed poteri conferiti all'offerente, nonché unitamente alla domanda, in caso di vendita con incanto, distinti assegni circolari non trasferibili rispettivamente pari al 10% del prezzo base per cauzione e del 20% del prezzo base (verificare sempre gli importi degli assegni e modalità di presentazione della domanda in ordinanza di vendita); mentre in caso di vendita fallimentare gli assegni non trasferibili saranno intestati al Curatore della procedura.

In caso di vendita senza incanto unitamente alla domanda si allega un solo assegno circolare non trasferibile pari al 10% del prezzo base per cauzione (verificare sempre gli importi degli assegni in ordinanza di vendita). Maggiori chiarimenti nelle Cancellerie.

In caso di vendita senza incanto alla domanda si allega un solo assegno circolare non trasferibile pari al 10% del prezzo base per cauzione. Saldo prezzo: entro 60 giorni dalla aggiudicazione definitiva presso lo studio del Professionista Delegato, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista Delegato.

Anche nel fallimento è previsto un iter analogo a quello dell'esecuzione. Tale procedura riguarda gli imprenditori che si trovano in stato di insolvenza e nei confronti dei quali il creditore non abbia potuto o saputo trovare soddisfazione del proprio credito altrimenti.

Questa particolare forma di liquidazione del patrimonio dell'imprenditore prende avvio dall'istanza di fallimento che il creditore presenta presso la cancelleria fallimentare del Tribunale nel quale ha sede l'azienda debitrice. Successivamente un giudice appositamente delegato dal Presidente del Tribunale sente le ragioni del

fallendo e ne riferisce al collegio, riunito in camera di consiglio.

Ove ne sussistano i presupposti, il Tribunale, con sentenza, dichiara il fallimento dell'imprenditore, nomina il giudice delegato ed il curatore. Il curatore, che è una figura non prevista nel tradizionale processo d'esecuzione, ha, tra l'altro, il compito di procedere alla liquidazione di tutte le attività del fallito. Deve infatti, con l'ausilio di un cancelliere e di uno stimatore, procedere all'inventario dei beni mobili del fallito ed alla successiva vendita di questi e degli eventuali beni immobili. Le regole che disciplinano tali vendite sono analoghe a quelle previste per il processo di esecuzione.

Nel caso di vendita con incanto, nei dieci giorni successivi all'aggiudicazione provvisoria, chiunque può formulare un'offerta di acquisto che però deve superare di almeno un quinto il valore raggiunto nell'incanto. Il nuovo bando d'asta "in grado di quinto" propone la vendita dell'immobile in questione ad un prezzo base ottenuto dalla somma del valore di aggiudicazione aumentato di un quinto ed invita gli eventuali ulteriori interessati all'acquisto a presentare offerte migliorative rispetto al prezzo come sopra determinato. Nel caso di pluralità di offerenti il giudice determinerà in udienza l'entità degli scatti in aumento ed infine aggiudicherà definitivamente l'immobile a chi ha fatto l'offerta più alta.

Si rammenta infine che se l'aggiudicatario definitivo non versa il prezzo nel termine stabilito dal giudice nell'ordinanza di vendita, verrà dichiarato decaduto e gli verrà confiscata la cauzione.

Il provvedimento del Giudice, mediante il quale il diritto reale sottostante, è trasmesso dal debitore esecutato che lo possiede all'aggiudicatario definitivo che così ne diviene il nuovo titolare. Esso è l'equivalente del rogito notarile nella compravendita tra privati. Con tale decreto il giudice ordina la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene nonché di lasciarlo libero da chiunque lo occupi senza titolo.

Gli immobili occupati dai debitori o da terzi senza titolo opponibile alla procedura sono dichiarati liberi ed il Giudice con il decreto di trasferimento ingiunge a questi ultimi il rilascio dei beni. L'aggiudicatario acquista l'immobile libero da ipoteche, pignoramento o altro, in quanto i costi inerenti la cancellazione dei gravami sono normalmente a carico del venditore. Il decreto di trasferimento è soggetto a voltura

catastale e a trascrizione nei registri di pubblicità immobiliare.

**MUTUI** - Da non molti anni è possibile ottenere un mutuo per l'acquisto di immobili all'asta per importi fino al 80% senza richiedere nuove perizie di stima. È però fondamentale muoversi in tempo e predisporre tutta la documentazione necessaria alla banca per l'istruttoria prima di partecipare all'incanto. La banca deve dare al richiedente la sua disponibilità all'erogazione del mutuo; i tempi necessari alla banca per l'erogazione del mutuo devono essere "compatibili" con la data dell'incanto; le possibili modalità di erogazione in linea di massima sono due. a) prefinanziamento: in caso di disponibilità economica del richiedente si procede ad un prefinanziamento in attesa di un mutuo che verrà stipulato nel momento in cui viene trasferito l'immobile acquistato. b) Mutuo contestuale: nel caso in cui il mutuo venga erogato contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento e all'iscrizione dell'ipoteca. Dunque vi è l'intervento di più soggetti: giudice, banca ed aggiudicatario.

Il funzionario di cancelleria, il funzionario della banca e l'aggiudicatario mutuuario compariranno tutti insieme davanti al giudice che firmerà il decreto di trasferimento.

Il funzionario di banca e l'aggiudicatario sottoscriveranno il contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso alla iscrizione dell'ipoteca e la delega del mutuuario (aggiudicatario) per il versamento dell'importo. Il funzionario della banca consegnerà, direttamente al curatore o al funzionario di cancelleria, un libretto bancario vincolato all'ordine del giudice o un assegno circolare intestato alla procedura pari all'importo del mutuo. È importante sapere che alcuni istituti di credito hanno stipulato apposite convenzioni con tribunali tendenti a limitare le spese ed i tassi di interesse. Le condizioni variano a seconda delle diverse convenzioni con i Tribunali ed è dunque necessario informarsi preventivamente su tutte le modalità ed accertarsi sull'esistenza delle convenzioni stesse.

L'impegno alla successiva erogazione del mutuo da parte della banca dovrà essere formalizzato mediante redazione di un preliminare di mutuo ipotecario sottoposto alla condizione della aggiudicazione e del successivo trasferimento del bene all'aggiudicatario. In caso di mancata aggiudicazione da parte del richiedente il preliminare di mutuo si risolverà automaticamente senza alcun addebito ulteriore se non rispetto alle spese di istruttoria.

A. A.

mento e all'iscrizione dell'ipoteca. Dunque vi è l'intervento di più soggetti: giudice, banca ed aggiudicatario.

Il funzionario di cancelleria, il funzionario della banca e l'aggiudicatario mutuuario compariranno tutti insieme davanti al giudice che firmerà il decreto di trasferimento.

Il funzionario di banca e l'aggiudicatario sottoscriveranno il contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso alla iscrizione dell'ipoteca e la delega del mutuuario (aggiudicatario) per il versamento dell'importo. Il funzionario della banca

consegnerà, direttamente al curatore o al funzionario di cancelleria, un libretto bancario vincolato all'ordine del giudice o un assegno circolare intestato alla procedura pari all'importo del mutuo. È importante sapere che alcuni istituti di credito hanno stipulato apposite convenzioni con tribunali tendenti a limitare le spese ed i tassi di interesse. Le condizioni variano a seconda delle diverse convenzioni con i Tribunali ed è dunque necessario informarsi preventivamente su tutte le modalità ed accertarsi

sull'esistenza delle convenzioni stesse.

L'impegno alla successiva erogazione del mutuo da parte della banca dovrà essere formalizzato mediante redazione di un preliminare di mutuo ipotecario sottoposto alla condizione della aggiudicazione e del successivo trasferimento del bene all'aggiudicatario. In caso di mancata aggiudicazione da parte del richiedente il preliminare di mutuo si risolverà automaticamente senza alcun addebito ulteriore se non rispetto alle spese di istruttoria.

A. A.

