

Le principali modalità da osservare per partecipare alla gara

Aste: le offerte nella vendita senza incanto

Dopo aver superato le precedenti fasi: dall'individuazione dell'immobile al reperimento di tutte le notizie che possono influenzare ogni decisione

Riportiamo le istruzioni utili per partecipare alle aste immobiliari, così come divulgate in uno dei tanti siti internet che si occupano dell'argomento. Il tema è stato più volte trattato dalla Gazzetta, ma riteniamo utile venga presentato in forma sempre diversa in modo da eliminare ogni possibile incomprensione o interpretazione. In ogni caso, le indicazioni hanno carattere generale e variano secondo le prassi e la normativa adottate dal Tribunale di competenza. È necessario quindi far sempre riferimento alle indicazioni contenute nell'ordinanza e/o nell'avviso di vendita della procedura.

Prima della partecipazione alle aste occorre superare altre importanti fasi a partire dall'individuazione dell'immobile per il quale concorrere all'asta. Operazione alla quale può essere utile la consultazione delle pagine che la Gazzetta ogni giovedì dedica alle aste giudiziarie (ulteriori indicazioni vengono fornite dal sito www.lagazzettadelmezzogiorno.it). Dai siti internet si possono apprendere dettagliate informazioni sull'immobile, soprattutto la relazione di stima, come può essere utile attingere delucidazioni presso il "titolare" della vendita (giudice, notaio, avvocato, dottore commercialista). Successivamente vale la pena affrontare un'altra incombenza: la visita dell'immobile che va chiesta al "titolare della vendita" o al custode giudiziario qualora sia stato nominato. Toccherà a questi ultimi facilitare la visita che talvolta viene impedita da chi occupa l'immobile (il fallito o chi lo ha in fitto). Qualora sorgano impedimenti può essere richiesto l'intervento delle forze dell'ordine.

E presentiamo ora le indicazioni di partecipazione alle aste che per comodità vengono divise per capitoli:

- La vendita di beni immobili
- Modalità di presentazione delle offerte nella vendita senza incanto
- Modalità di partecipazione alla vendita con incanto
- Condizioni della vendita
- Spese ed oneri dell'aggiudicatario
- Decreto di trasferimento e liberazione dell'immobile

LA VENDITA DI BENI IMMOBILI - Può essere effettuata personalmente dal giudice dell'esecuzione nei locali del Tribunale, oppure da un professionista (notaio, avvocato, dottore commercialista) delegato dal giudice che indica un luogo dove effettuare la vendita (in genere lo

studio del professionista).

In caso di delega, comunque, la vendita si svolge sempre secondo le indicazioni e sotto la vigilanza del giudice dell'esecuzione. Al giudice le parti del processo esecutivo (e qualunque interessato) possono proporre reclami contro gli atti del professionista e, in caso di problematiche insorte nel corso delle operazioni di vendita, al giudice dell'esecuzione può rivolgersi lo stesso professionista delegato alla vendita. Al giudice dell'esecuzione, inoltre, sono riservati i provvedimenti connessi al trasferimento del bene venduto.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE NELLA VENDITA SENZA INCANTO

(chiunque può presentare offerta alle vendite con incanto o senza incanto, tranne il fallito n.d.r.):

1. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata, nelle vendite effettuate personalmente dal Giudice dell'Esecuzione, alla Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale competente e, nelle vendite delegate a un Professionista, al Professionista delegato, secondo i tempi e i modi contenuti nell'ordinanza e/o nell'avviso di vendita e stabiliti dalla legge e dal Tribunale competente

2. L'offerta in carta legale (con marca da bollo apposta) 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.

In caso di società occorre indicare la denominazione o ragione sociale, il numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, la sede e il nome del legale rappresentante;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato, a pena di esclusione;

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 60 giorni nonché le modalità di pagamento del prezzo e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3. Nella busta deve essere inserita tutta la documentazione e la cauzione stabilita secondo i tempi e le modalità stabilite nell'ordinanza o nell'avviso di vendita. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

4. L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che a) il giudice ordini l'incanto; b) siano decorsi 120 gg dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerta 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.

5. L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione e dovrà essere versato nello stesso termine del saldo prezzo.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato.

6. In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Nella vendita senza incanto, al contrario di quanto avviene per le vendite con incanto, non verranno prese in considerazione le offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. (questo particolare impedisce che imbroglianti riescano a farsi avere una "tangente" da chi ha vinto la gara con la promessa di non presentare l'offerta di "un quinto" n.d.r.).

MODALITÀ DELLA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE NELLA VENDITA CON INCANTO (prima parte; la seconda parte giovedì prossimo)

1. Per partecipare all'incanto è necessario prestare la cauzione pari al 10% del prezzo base d'asta nei tempi e nei modi stabiliti dal Tribunale competente.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo

che l'offerente non abbia partecipato all'incanto, 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.

2. Le offerte all'incanto non sono efficaci se non superano il prezzo base o l'offerta precedente nella misura indicata.

A. A.

