

Se si ha fortuna si può comprare bene anche alla prima seduta d'asta

Un buon affare anche senza rinviare l'acquisto

I passi dei procedimenti previsti
in caso di vendita con incanto

Beato chi ha comprato un appartamento proposto lo scorso 12 febbraio al prezzo base di 272.250 euro oltre rilancio di 7mila euro. Si tratta di un'abitazione al piano quinto (attico) composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, lavanderia, ripostiglio, quattro camere, cabina armadio, due bagni e ampio terrazzo angolare. In un edificio costruito a metà anni Sessanta, l'appartamento è stato ristrutturato nel 2000 con l'uso di materiali di pregio. Occupa una superficie coperta di 269 mq (netta di 236 mq), oltre terrazzo di 83 m. e balconi di mq 11 (superficie commerciale di 270 mq). Dalla perizia si evincono i suoi pregi grazie alle rifiniture: dal parquet in rovere alle porte Scigno. Per cui la definizione del prezzo base in 807mila euro che nella seduta d'asta del 12 febbraio è diventato di 272.250 euro. L'appartamento è stato aggiudicato per la notevole convenienza. Nessuno ha osato astenersi dalle offerte per tentare di comprarlo in una successiva seduta d'asta a prezzo ulteriormente ridotto. La conferma, valida per le aste come per il normale mercato immobiliare, che le vendite si sbloccano se i prezzi calano. Proponiamo ora la prima parte di un intervento sulle aste che ne chiarisce alcuni punti.

L'ORDINANZA - La vendita con incanto è caratterizzata dalla gara pubblica dei concorrenti. Il giudice dell'esecuzione, quando dispone l'incanto, stabilisce con ordinanza: se la vendita si deve fare in uno o più lotti; il prezzo base dell'incanto; il giorno, l'ora e il luogo in cui deve eseguirsi; il termine che deve decorrere tra il compimento delle forme di pubblicità e l'incanto; le eventuali forme di pubblicità straordinaria; l'ammontare della cauzione e il termine entro il quale deve essere prestata dagli offerenti; la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte; il termine non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione, entro il quale deve essere depositato il saldo del prezzo e le modalità del deposito. Per offrire all'incanto è necessario aver prestato la cauzione stabilita nell'ordinanza ed aver depositato in cancelleria l'ammontare approssimativo delle spese di vendita. La cauzione viene normalmente fissata nel 10% del prezzo base. La prestazione della cauzione in misura inferiore a

quella stabilita dall'ordinanza di vendita determina l'inefficacia dell'offerta. Il termine per il deposito della cauzione è stabilito dall'ordinanza normalmente per il giorno precedente all'incanto. La partecipazione alla gara deve avvenire di persona o a mezzo di mandatario munito di procura speciale. Le offerte per persona da nominare possono essere fatte solo da un procuratore legale, a pena di invalidità. Il procuratore legale che si è aggiudicato l'immobile per persona da nominare deve dichiarare in cancelleria entro tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto offerta. In mancanza l'aggiudicazione diviene a nome del procuratore legale.

L'incanto ha luogo davanti al giudice, nella sala delle udienze pubbliche e si può suddividere nelle seguenti fasi: chiamata; eventuali rilanci; aggiudicazione provvisoria; eventuali offerte dopo l'incanto. All'inizio il cancelliere effettua la chiamata, quindi invita i presenti ad indicare il prezzo per cui sono disposti ad acquistare il bene. Il prezzo da offrire dovrà essere in ogni caso superiore al prezzo base dell'aumento minimo indicato nell'ordinanza. Se ci sono più partecipanti, dopo la chiamata con cui gli stessi hanno indicato il prezzo che sarebbero disposti a pagare, hanno inizio i rilanci espressi in forma orale: il cancelliere enuncia l'offerta più alta fatta in sede di chiamata e ciascun partecipante può attendere un periodo di tre minuti per formulare una nuova offerta. Se nessuna maggior offerta viene fatta prima che siano trascorsi tre minuti l'aggiudicazione (provvisoria) è fatta all'ultimo offerente. Le offerte in

rilancio non sono efficaci se non superano l'offerta precedente nella misura indicata nelle condizioni di vendita. Ogni offerente cessa di essere tenuto per la sua offerta quando essa è superata da un'altra, anche se poi questa è dichiarata nulla. All'unico partecipante che ha presentato l'offerta dopo la chiamata del cancelliere o all'ultimo offerente, nel caso di incanto con più partecipanti, viene aggiudicato l'immobile.

L'ordinanza di aggiudicazione è l'atto esecutivo che chiude la fase processuale della vendita. Tuttavia si tratta di un'aggiudicazione provvisoria, perché entro dieci giorni dall'incanto potrebbero essere fatte delle offerte superiori ad un sesto del prezzo raggiunto nell'incanto,

o perché il prezzo non verrà versato, e pertanto per il trasferimento della proprietà sono necessari altri atti.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario la somma depositata (cauzione e spese) gli viene subito restituita. L'ordinanza di aggiudicazione non produce, quindi, effetti traslativi della proprietà a favore dell'aggiudicatario, anche se accompagnato da provvisoria assegnazione del bene con immissione nel possesso; e pertanto è revocabile e modificabile da parte del giudice; il potere di revoca si estende anche al decreto di trasferimento, ove sia affetto da motivi di nullità. Il giudice, trascorsi dieci giorni dall'incanto, in difetto di offerte di acquisto superiori ad un sesto del prezzo determinato in tale sede, e constatato che l'aggiudicatario ha provveduto al deposito del prezzo nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva con le modalità indicate nell'ordinanza di vendita, pronuncia il decreto di trasferimento del bene espropriato in favore dell'aggiudicatario stesso. Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, con relativa perdita della cauzione (a titolo di multa) e dispone, con lo stesso decreto, un nuovo incanto.

Il decreto di trasferimento del giudice produce gli stessi effetti di un atto definitivo di compravendita, consentendo, pertanto, il trasferimento a favore dell'aggiudicatario dell'immobile. In esso deve essere ripetuta la descrizione del bene contenuta nell'ordinanza di vendita, con l'ordine di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie. Inoltre, contiene l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto e costituisce titolo esecutivo per il rilascio, non solo nei confronti del debitore esecutato, ma anche nei confronti di chi si trovi nel possesso o nella detenzione dell'immobile.

L'immobile deve essere consegnato all'aggiudicatario nello stato in cui si trova al momento della vendita, con gli accessori le pertinenze ed i frutti ad esso relativi. Il debitore è custode dell'immobile; pertanto, l'ingiunzione a consegnare contenuta nel decreto di trasferimento è diretta al debitore stesso. Il custode ha il dovere di consegnare l'immobile all'acquirente. In caso di difficoltà l'acquirente può

procedere alla notifica in forma esecutiva del titolo al custode. Nel caso l'immobile sia occupato da un terzo il custode dovrà attivarsi per concordare la consegna. Se il terzo occupante non intende consegnare spontaneamente l'immobile, l'acquirente dovrà notificare in forma esecutiva il

decreto di trasferimento ed il precetto. L'acquirente è legittimato a chiedere la spedizione in forma esecutiva del decreto di trasferimento al debitore/custode, al debitore o a terzi che occupano l'immobile. L'aggiudicatario dovrà provvedere a proprie spese, presso la

conservatoria dei registri immobiliari, alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene.

A.A.

