

L'offerta in busta chiusa non può essere annullata

Oggi è meno facile rimandare l'acquisto in attesa del ribasso

Si hanno 60 giorni per pagare la somma residua e giungere al trasferimento del bene. Ma occorre tener anche conto

della chiusura dell'attività per le ferie estive

«Ho individuato nelle pagine delle aste della "Gazzetta" l'immobile che mi piacerebbe comprare: un trivani situato a Bari proposto al prezzo base ribassato di 97.000 Euro in una seconda seduta d'asta (dopo la prima rimasta senza offerte). Ho studiato la stima del perito e visitato l'immobile ed ora sono più che mai convinto. Vorrei conoscere le modalità di partecipazione e un aiuto per decidere tra l'immediata partecipazione o aspettare un eventuale ribasso qualora l'asta in programma potesse rimanere deserta per poter comprare con un ulteriore ribasso». Questi i quesiti di un lettore deciso a comprare alle aste («Mi sono convinto della convenienza dopo aver assistito ad alcune vendite che mi sono sembrate svolgersi nella massima regolarità»). Queste le risposte che, per la verità, abbiamo più volte ripetuto.

COMPRARE O RIMANDARE

- Partiamo da quella sulla quale abbiamo battuto meno in passato: partecipare o attendere il ribasso. Una modalità che poteva essere effettuata in passato quando tutte le vendite si svolgevano con incanto. La domanda di partecipazione e la relativa caparra non dava l'obbligo dell'acquisto. Era semplice, quindi, partecipare alla vendita senza confermare a voce l'offerta dopo essersi reso conto d'essere l'unico potenziale compratore. Col vantaggio di comprare successivamente con lo sconto, salvo ritrovarsi alla vendita successiva assieme ad altri pretendenti con offerta e rilanci. Col rischio, quindi, di acquistare ad un prezzo superiore al precedente.

La stessa operazione è diventata più difficile se non impossibile con le vendite senza incanto (che sono poi quelle che in netta prevalenza si tengono attualmente). L'offerta in busta (con la caparra e l'anticipo delle spese), infatti, obbliga l'acquisto e addirittura anche alla presenza del suo autore nella seduta d'asta. Spieghiamo meglio: l'offerta non può essere ritirata e si traduce nell'acquisto d'obbligo qualora sia l'unica. Pesanti le penalità previste. LE MODALITÀ - È bene attenersi a quelle prescritte dall'avviso d'asta. Forniamo comunque alcune indicazioni al riguardo. Le vendite possono essere senza incanto o con incanto, come indicato nell'ordinanza o nell'avviso di vendita. Per poter partecipare ad una vendita l'interessato deve depositare entro le ore 12 del termine indicato nell'ordinanza o nell'avviso di vendita,

personalmente o a mezzo procuratore legale (se vendita senza incanto) o mandatario (se vendita con incanto) munito di procura speciale, offerta/domanda in carta con bollo da Euro 14,62 che può variare nel tempo. Il tutto (in busta chiusa se trattasi di vendita senza incanto), all'esterno della quale saranno annotati, a cura del cancelliere - relativamente alle vendite dinanzi al giudice - o a cura del professionista delegato - relativamente alle vendite delegate - il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione - per le vendite dinanzi al giudice - o il nome del professionista delegato - per le vendite delegate - ai sensi dell'articolo 591-bis e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta deve contenere l'indicazione del lotto a cui si riferisce, del prezzo offerto, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla sua valutazione). Unitamente alla offerta/domanda l'interessato deve depositare, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile di importo pari al 10% del prezzo offerto per le vendite senza incanto (da inserire nella busta medesima) e al 10% del prezzo base per le vendite con incanto e, limitatamente ad alcune vendite con incanto per le quali sia previsto nell'ordinanza o nell'avviso di vendita, un secondo assegno circolare non trasferibile di importo pari al 15% del prezzo base quale fondo spese (salvo successivo conguaglio solo per l'aggiudicatario).

L'offerta/domanda deve essere presentata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari (per le vendite dinanzi al giudice) oppure presso lo studio del delegato (per le vendite delegate). In caso di mancata aggiudicazione gli assegni verranno immediatamente restituiti all'offerente. Per le vendite con incanto, entro il decimo giorno successivo all'asta, chiunque è ammesso a depositare ulteriori offerte d'acquisto per l'importo del prezzo di aggiudicazione maggiorato di almeno un quinto, versando altresì gli importi per cauzione nella misura sopra indicata. In tal caso il giudice o il professionista delegato disporranno nuova gara, al prezzo minimo pari a quello dell'offerta in aumento. La presentazione delle offerte e la successiva partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata

di quanto contenuto nella perizia e nell'ordinanza o avviso di vendita pubblicati sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteimmobili.it.

Le vendite possono essere senza incanto, con incanto sotto forma di invito ad offrire, come indicato nell'ordinanza o nell'avviso di vendita. Relativamente alle vendite che si tengono dinanzi al giudice Delegato, per poter partecipare all'asta l'interessato dovrà depositare presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale entro le ore 12 del giorno precedente l'udienza di vendita, personalmente o tramite mandatario munito di procura speciale, apposita offerta - nel caso di vendita senza incanto - non inferiore al prezzo base, oltre a cauzione e spese come specificato nel bando d'asta, in busta chiusa, mediante assegni circolari non trasferibili intestati al "Fallimento N" seguito dal numero della procedura, oppure nel caso di vendita con incanto, apposita domanda in carta bollata da Euro 14,62 (che può variare nel tempo) accompagnata dal deposito, in mani del cancelliere, delle somme determinate in avviso per spese e cauzione mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Curatela Fallimento N" seguito dal numero della procedura. Secondo precisa indicazione, gli assegni possono essere intestati al "regista" della vendita: il notaio, l'avvocato o il commercialista.

In caso di mancata aggiudicazione gli assegni verranno immediatamente restituiti all'offerente.

L'asta inizia in pubblico con l'apertura delle buste e il controllo della domanda e degli assegni richiesti. Spesso la presenza di più offerte accompagnate da una sola marca da bollo può far sorgere contestazioni con decisioni dall'esito contrastante. Significa quindi che per prudenza è preferibile una marca per ogni offerta.

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo entro 60 giorni dalla provvisoria aggiudicazione. Sono comunque salve le diverse condizioni previste nell'ordinanza o nell'avviso di vendita. Può al riguardo essere utile ricordare il periodo della chiusura delle attività nel periodo estivo, per tutto agosto e la prima metà di settembre, che si aggiungono ai 60 giorni.

A seguito dell'entrata in vigore della nuova normativa è indispensabile consultare le modalità di partecipazione specifiche di ogni vendita.

A.A.