

ROMA tel. 06.3770.8493
MILANO tel. 02.7570958
NAPOLI tel. 081.2473309
LECCE tel. 0832.2781

Legalmente

www.legalmente.net

a cura di Piemme s.p.a. e-mail: legalmente@piemmeonline.it

PROSSIMO
APPUNTAMENTO

Domenica
31/05/2015

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

L'OFFERTA DI ACQUISTO O LA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE, A SECONDA CHE SI TRATTI DI VENDITA SENZA INCANTO O CON INCANTO. SI VERSA LA CAUZIONE PARI AD 1/10 DEL PREZZO

Aste, tutti possono partecipare

Semplice e conveniente l'acquisto di un immobile "esecutato". Il prezzo di aggiudicazione spesso inferiore al valore di mercato

L'acquisto di un immobile all'asta può essere estremamente conveniente, perché spesso il prezzo di aggiudicazione è inferiore rispetto al valore di mercato. Partecipare è semplice ed è necessario seguire alcune regole.

Prima di tutto bisogna visionare su internet, presso la cancelleria del Tribunale o lo studio del professionista delegato, l'avviso di vendita, che contiene la descrizione sintetica dell'immobile e il prezzo base, le condizioni e i termini di vendita, nonché la perizia di stima, a cui sono allegati le fotografie e le planimetrie", spiega l'avvocato Antonio De Simone.

"Acquisite le informazioni, nel giorno e nel luogo indicati nell'avviso di vendita, si deve presentare - continua l'avvocato De Simone - l'offerta di acquisto o la domanda di partecipazione, a seconda se si tratta di vendita senza incanto o con incanto, unitamente alla cauzione pari ad 1/10 del prezzo e ai documenti indicati nell'avviso di

vendita. È, tuttavia, necessario - ai fini della partecipazione - tenere presente la sostanziale diversità tra la vendita senza incanto e quella con incanto".

Nel primo caso, il giorno della vendita se è presentata un'unica offerta superiore ad 1/5 rispetto al prezzo base, il professionista delegato provvede all'aggiudicazione; viceversa se l'offerta è inferiore, il creditore precedente può esprimere il dissenso. Se vi sono più offerte si tiene la gara, partendo dal prezzo offerto più alto con rilanci minimi indicati nell'avviso di vendita. "Non è necessaria la presenza dell'offerente - osserva ancora l'avvocato De Simone - al momento dell'apertura delle buste, tuttavia in caso di pluralità di offerte, l'assenza comporta l'estromissione della gara, per cui è buona regola partecipare. Nella vendita senza incanto l'aggiudicazione è immediatamente definitiva. Nel caso di vendita con incanto ogni partecipante, di cui è necessaria la presenza, deve proporre

offerte in aumento rispetto al prezzo base con i rilanci indicati nell'avviso".

Se chi ha presentato la domanda non si presenta all'asta, la cauzione gli verrà restituita nella misura di 9/10. Tra un'offerta e l'altra non devono passare più di tre minuti, per cui l'immobile è aggiudicato se sono passati tre minuti dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra.

Si tratta, tuttavia, di un'aggiudicazione provvisoria: entro dieci giorni dall'incanto, infatti, è possibile presentare un'offerta in aumento di un quinto del prezzo di aggiudicazione. "In tal caso - conclude l'avvocato De Simone - si riapre un'altra gara a cui devono partecipare l'aggiudicatario provvisorio, chi ha presentato l'offerta in aumento e chiunque altro interessato: l'avviso di vendita dell'offerta in aumento, infatti, è sottoposto alla pubblicità per affissione nell'albo del Tribunale, su quotidiano e, se previsto, sui siti internet specializzati, nonché a mezzo pubblicità commerciale.

Avvenuta l'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario deve versare il saldo del prezzo, ossia la differenza tra il prezzo di acquisto e la cauzione già versata, anche tramite un contratto di finanziamento, entro il termine fissato nell'avviso di vendita, che in ogni caso non può essere superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione. Se, invece, l'aggiudicatario non provvede ad effettuare il deposito del prezzo nel ter-

FOCUS

Niente intermediari

"Tutti possono partecipare alle vendite giudiziarie. Non occorre l'assistenza di un legale o di altro professionista. Oltre al prezzo - spiega l'avvocato Antonio De Simone - si pagano i soli oneri fiscali con le agevolazioni di legge e la vendita non è gravata da oneri di rogito notarili o di mediazione".

mine stabilito, il giudice dell'esecuzione dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e dispone un nuovo incanto. Se il prezzo ricavato dal nuovo incanto, insieme alla cauzione confiscata, è inferiore rispetto a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto anche al pagamento della differenza".