ASTE

pratica professionale

COME SI PARTECIPA ALLE ASTE GIUDIZIARIE

SOMMARIO

- SCHEMA DI SINTESI
- AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

Libro VI, titolo IV Codice Civile - Libro III, titolo II Codice di Procedura Civile *- Guida Notariato "Acquisto all'asta"*

I documenti visionabili per verificare l'interesse alla partecipazione a una gara d'asta sono:

.. l'**avviso di vendita**, che contiene gli estremi per l'individuazione dell'immobile oggetto della vendita, il suo valore, nonché ogni altra indicazione già contenuta nella perizia e che si ritiene utile pubblicare;

.. la **perizia di stima**, che costituisce parte integrante del bando di vendita.

L'immobile oggetto di vendita può essere **visionato** previo accordo con il custode giudiziario nominato dal giudice delle esecuzioni.

SCHEMA DI SINTESI

PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA	Offerta senza incanto	Ogni partecipante dovrà presentare, nel luogo e nei giorni indicati nell'avviso di vendita, un'**offerta in busta chiusa** e senza segni di riconoscimento, contenente l'indicazione del prezzo offerto e una **cauzione pari al 10%** di quest'ultimo, unitamente a copia dei documenti richiesti dal bando di vendita cui dovrà esser fatto riferimento.
	Offerta con incanto	Ogni partecipante dovrà presentare, nel luogo e nei giorni indicati dall'avviso di vendita, **domanda in carta legale**, una **cauzione** dell'ammontare indicato nell'avviso unitamente a copia dei documenti richiesti dal relativo bando di vendita, cui dovrà esser fatto riferimento.
PARTECIPAZIONE ALLA GARA	Gara senza incanto	• Ogni partecipante alla vendita dovrà presentarsi nel luogo e nei giorni indicati dall'avviso di vendita. • In caso di presentazione di una sola offerta aumentata di 1/5 si procede all'aggiudicazione. • Si procede all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta pari al prezzo base, salvo il dissenso del creditore procedente presente in aula. • In caso di più offerenti, si terrà una **gara tra gli stessi partendo dall'offerta più alta**; l'ammontare del rilancio minimo obbligatorio viene indicato nell'avviso d'asta. Presentata l'offerta, la stessa non può essere ritirata; in caso di gara, se l'offerente non si presenta l'aggiudicazione sarà a favore dell'offerta più alta.
	Gara con incanto(1)	• Ogni partecipante all'incanto dovrà presentarsi nel luogo e nei giorni indicati dall'avviso di vendita, e proporre offerte in aumento rispetto al prezzo base con rilancio obbligatorio il cui ammontare è specificato nell'avviso d'asta. • **Se l'offerente non partecipa all'incanto** personalmente o a mezzo di un procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo (non si presenta o ritira l'offerta in asta prima che si apra la gara con il rilancio minimo obbligatorio), **la cauzione verrà restituita solo nella misura dei 9/10 dell'intero**; la restante parte (1/10) è trattenuta come **somma sanzionatoria**, quale deterrente contro eventuali "azioni di disturbo".
AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA E DEFINITIVA	Vendita in busta chiusa	Nella vendita in busta chiusa l'aggiudicazione è sempre definitiva e da essa decorrono i termini per il versamento del saldo del prezzo.
	Vendita con incanto	• Nella vendita con incanto l'aggiudicazione è provvisoria, soggetta all'aumento di 1/5, da effettuarsi nei 10 giorni successivi all'asta. • Decorso tale termine l'aggiudicazione diviene definitiva. • Entro 10 giorni dalla chiusura della vendita con incanto può essere presentata un'offerta aumentata di 1/5 del prezzo di aggiudicazione del precedente incanto. • Il giudice delle esecuzioni o il professionista delegato, verificata la regolarità dell'offerta in aumento di 1/5, indice una nuova gara sull'ultimo prezzo; la gara si terrà esclusivamente fra l'aggiudicatario provvisorio, l'offerente in aumento di 1/5 e i partecipanti alla precedente vendita che, informati dell'avvenuto deposito dell'offerta in aumento, abbiano manifestato l'intenzione di partecipare alla nuova gara con il deposito del doppio della cauzione.

Nota(1)	• Nella vendita con incanto (dal tardo latino "in quantum" ossia "a quanto" riferito al valore dell'offerta) si realizza immediatamente una gara tra i diversi offerenti. La gara termina quando siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore (art. 571 C.P.C.), identificando così l'aggiudicatario provvisorio. • Le offerte non sono efficaci se non superano il prezzo base d'asta o l'offerta precedente nella misura indicata nell'ordinanza di vendita. Ogni offerente non è più tenuto al mantenimento della sua offerta nel momento in cui essa viene superata da un'altra, anche se poi questa viene dichiarata nulla.

Centro Studi Castelli S.r.l. Aggiornato al xx.11.2013
Riproduzione vietata

AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

VERSAMENTO DEL PREZZO

- L'aggiudicatario definitivo deve versare il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, entro il termine e con le modalità indicate nell'avviso di vendita.

MUTUO

- I partecipanti all'asta possono richiedere e ottenere mutui ipotecari; in questo caso, nei termini di versamento del saldo del prezzo, dovrà essere perfezionato il contratto di finanziamento previsto dalla legge, cioè un mutuo di scopo per l'acquisto del bene aggiudicato, che preveda il versamento diretto delle somme erogate e sia garantito da ipoteca di primo grado sul bene aggiudicato.

La stipula del contratto di mutuo e l'iscrizione dell'ipoteca di primo grado a favore dell'istituto di credito mutuante avverranno contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento.

Tavola — **Convenzione ABI**

Oggetto	• È stata definita tra l'Associazione Bancaria Italiana e i Tribunali una Convenzione per l'erogazione dei mutui agli aggiudicatari, in virtù della quale la stipula dell'atto di mutuo con concessione dell'ipoteca avviene **contestualmente al decreto di trasferimento**. • Il mutuo "convenzionato" facilita la partecipazione alle aste giudiziarie di tutti coloro che non dispongono immediatamente della liquidità necessaria.
Importo	• Nei bandi di vendita è prevista la possibilità di ottenere mutui ipotecari agevolati per una somma pari al 70-80% del valore di stima, o del prezzo di aggiudicazione se di importo inferiore rispetto al primo. • L'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo nel termine di 60 giorni, salvo proroga concessa dal giudice delle esecuzioni, al fine di permettere alla banca mutuante l'espletamento delle relative formalità.
Banche	L'elenco delle banche aderenti alla convenzione è pubblicato in Internet ed è suscettibile di aggiornamento, perché qualsiasi istituto bancario può decidere di aderire alla convenzione.
Procedura	• Gli interessati possono rivolgersi agli istituti bancari preferibilmente già prima dell'aggiudicazione. • Una volta avvenuta, la banca si metterà in contatto con il notaio scelto dall'aggiudicatario per la stipula del contratto di mutuo; tuttavia, se il professionista delegato alla procedura è un notaio, di norma sarà lui a procedere alla stipula dell'atto, che avverrà contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento da parte del giudice delle esecuzioni.
Decreto di trasferimento	• Il decreto è emesso dal Giudice dell'esecuzione a fronte della consegna di: .. un assegno circolare, intestato al professionista delegato, a **saldo del prezzo di trasferimento**; .. un secondo assegno circolare - sempre intestato al professionista delegato - a copertura del **fondo spese** (ovvero imposte e altri oneri).
Mutuo parziale	Se l'importo del mutuo erogato non copre l'intero ammontare del saldo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato un ulteriore assegno circolare (sempre a lui intestato) per la cifra residua. Il notaio rogante provvederà poi alla **trascrizione del decreto di trasferimento** e alla contestuale iscrizione dell'ipoteca. L'onorario per la stipula dell'atto di mutuo, non essendo a carico della procedura, sarà corrisposto direttamente dall'aggiudicatario al notaio rogante.

DECRETO DI TRASFERIMENTO

- Il decreto di trasferimento è un atto del giudice delle esecuzioni che trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato. Contiene inoltre l'ingiunzione al debitore e al custode di rilasciare l'immobile venduto; costituisce **titolo per la trascrizione della vendita** e **titolo esecutivo per il rilascio**.
- Riporta la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita, e **ordina che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie che non si riferiscano ad obblighi assunti volontariamente dall'aggiudicatario**.

Aggiornato al xx.11.2013 Centro Studi Castelli S.r.l.
Riproduzione vietata