



LE VENDITE CON INCANTO: **Guida pratica**

Individuato, tra gli avvisi di vendite immobiliari con incanto, quello che interessa, si deve **prendere nota di:**

- a) avviso d'asta;
- b) relazione di stima;

Vi ricordiamo che per ciascuno degli immobili troverete tutta la documentazione pubblicata sul sito internet www.astenotaro.it da quale è possibile stampare l'avviso di vendita, la perizia, le piantine e le foto.

Nell'**avviso d'asta** saranno indicati:

- 1) giorno e ora dell'incanto;
- 2) modalità di vendita del bene;
- 3) descrizione dell'immobile;
- 4) prezzo base della vendita;
- 5) misura minima delle offerte in aumento;
- 6) termine per il deposito della domanda di partecipazione;
- 7) somma che, a titolo di deposito, la persona interessata all'acquisto del bene deve depositare unitamente alla domanda di partecipazione;
- 8) modalità di versamento del deposito;
- 9) termine entro il quale l'aggiudicatario deve versare il residuo prezzo che è pari alla differenza tra il prezzo di aggiudicazione ed il deposito versato, salvo ulteriore eventuale conguaglio per le spese di vendita (tasse e imposte) che sono a carico dell'aggiudicatario;
- 10) modalità di versamento del prezzo.

Della **perizia** in particolare si dovranno prendere in esame:

- lo stato dell'immobile, se occupato o libero.

Se occupato ogni interessato dovrà accertarsi se vi è un contratto e se il contratto è stato registrato prima del pignoramento dell'immobile.

Se nella perizia non sono riportate informazioni riguardo la libertà o meno del bene (locato o meno), è inutile rivolgersi allo studio notarile in quanto le notizie in possesso del notaio sono le stesse riportate nella perizia e nulla di più.

Se il **contratto di locazione è successivo al pignoramento** non sarà opponibile all'aggiudicatario, se precedente al pignoramento dovrà invece essere rispettato.

Nonostante il decreto di trasferimento, immediatamente esecutivo, conterrà l'ordine di rilascio dell'immobile in favore dell'aggiudicatario, per ottenere la disponibilità del bene si dovrà probabilmente far ricorso ad un legale per procedere alla fase finale del procedimento di sfratto.

- la descrizione particolareggiata del bene, comprensiva di planimetria e **accertamento di eventuali abusi edilizi** commessi dal proprietario e se vi sono i relativi condoni, l'eventuale successiva sanatoria sarà **a cura e spese dell'aggiudicatario**;

- la stima del bene medesimo che costituisce il prezzo base della vendita.



Come redigere la domanda di partecipazione

Esaminato l'avviso e la perizia, se intendete partecipare alla vendita quali acquirenti, dovrete redigere una apposita **domanda** da depositare presso lo studio Notarile **entro le ore 13,00 (o diversa ora specificata in ogni singolo avviso) del giorno precedente all'asta.**

Sulla domanda vanno applicate due **marche da bollo di cui una da € 10,33 e una da € 1,29** e ne va compilata una per ogni lotto cui si intende partecipare, anche se nella stessa procedura.

I moduli da utilizzare per partecipare all'asta verranno forniti dallo studio notarile.

Informazioni al pubblico sugli incanti

Non possono essere fornite informazioni, per disposizione del G.E., **relativamente alla presentazione di richieste di partecipazione all'incanto, al numero delle stesse** e non può essere consentita al pubblico la visione di altri documenti contenuti nel fascicolo, diversi da quelli a disposizione.

L'art. 353 del **codice penale** punisce con la reclusione fino a due anni e con la multa fino a due milioni colui che, con promesse, collusioni, mezzi fraudolenti, oppure con violenza o minaccia, impedisca o turbi la gara nei pubblici incanti, o ne allontana gli offerenti.

L'art. 354 del **codice penale** punisce con la reclusione fino a sei mesi, o con la multa fino a un milione, colui che, per denaro dato o promesso a lui o ad altri, o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa, si astiene dal concorrere agli incanti.

La richiesta di partecipazione all'incanto deve essere effettuata secondo il modello fornito ed accompagnata dai documenti ivi indicati.

Le istanze di partecipazione all'incanto non sono efficaci, se non accompagnate dal deposito della cauzione e delle spese, nella misura prescritta nell'avviso di vendita; l'inefficacia si ha anche nell'ipotesi in cui cauzione e deposito siano di importo inferiore a quello previsto a causa di un mero errore di calcolo.

Non verranno accettate istanze di partecipazione all'incanto presentate tardivamente, rispetto al termine fissato nell'ordinanza e nell'avviso di vendita.

L'offerente all'incanto dovrà — nel dichiarare la propria offerta — fornire il proprio cognome e nome (ed eventualmente quello della persona o ente rappresentato), e la somma totale offerta (non quindi il solo importo dell'aumento).

Non è ammesso ad effettuare offerte all'incanto il procuratore generale.

Nel caso di incanto con unico partecipante, lo stesso, per rendersi aggiudicatario, dovrà avanzare un'offerta che superi — almeno del minimo prescritto come aumento — il prezzo base d'asta.

Se tuttavia tale unico concorrente non effettui offerte all'incanto, nel fissare il nuovo prezzo base d'asta per il successivo incanto, il notaio potrà non effettuare alcun ribasso del prezzo.

Le offerte in aumento sono irrevocabili; la riserva di revoca determina la nullità dell'intera offerta. Il notaio ha il potere di dichiarare l'inefficacia o nullità delle offerte durante lo svolgimento dell'incanto.

Non possono offrire all'incanto né il debitore, né il di lui coniuge in regime di comunione legale dei beni.

In caso di incanto deserto o successivo al primo, il prezzo potrà anche non essere ribassato.

È onere dell'offerente che non abbia ottenuto l'aggiudicazione richiedere all'ufficio notarile esecuzioni la restituzione delle somme versate a titolo di cauzione e deposito spese. Il notaio delegato non ha l'obbligo di riportare nel verbale le dichiarazioni rese dalle parti presenti alle operazioni di incanto, salvo che ne ravvisi egli l'opportunità. La riserva di nomina deve essere effettuata al momento di presentazione dell'istanza di partecipazione all'incanto; diversamente, si considera offerente in via definitiva l'avvocato che ha presentato l'istanza.

Per una maggiore completezza delle informazioni sopra riportate, è opportuno precisare che, nel caso di aggiudicazione dell'immobile oggetto di vendita all'asta, **avvenuto l'incanto, è possibile che, nel termine di 10 giorni successivi all'aggiudicazione, un terzo soggetto presenti un'ulteriore offerta per l'acquisto del medesimo immobile.** Tale eventualità, viene tecnicamente definita come **aumento del sesto** in quanto, il prezzo di acquisto proposto dal nuovo offerente, deve superare di almeno un sesto quello di aggiudicazione. Pertanto l'immobile oggetto di vendita all'asta, potrà ritenersi **definitivamente aggiudicato a decorrere dall'undicesimo giorno successivo alla conclusione dell'incanto.** Nel caso di offerta in aumento di sesto si terrà un nuovo incanto.

Relativamente alle offerte di aumento del sesto già presentate, si forniscono esclusivamente informazioni relative alla presenza di offerte in aumento ed al prezzo più alto offerto.

Offerte dopo l'incanto (aumento del sesto)

Entro dieci giorni dall'incanto con aggiudicazione provvisoria è possibile effettuare offerte con aumento di almeno un sesto rispetto al prezzo di aggiudicazione, depositando apposita istanza (secondo il modulo fornito dallo studio notarile), accompagnata da deposito di cauzione e deposito spese nelle stesse percentuali già previste per l'incanto appena svolto, percentuali che dovranno essere calcolate sull'importo del nuovo prezzo offerto (e non sull'importo del prezzo della precedente aggiudicazione).

Non può essere accettata alcuna offerta in busta chiusa.

Le offerte prive dei requisiti prescritti, o non accompagnate dai versamenti di cui sopra, sono inefficaci, anche se l'inesattezza dell'importo dipenda da un mero errore di calcolo.

L'aggiudicatario provvisorio potrà partecipare alla gara senza necessità di presentare una nuova domanda, né di aumentare la cauzione ed il deposito spese già esistenti. Egli non potrà, comunque, chiedere la restituzione della cauzione e del deposito, fino a quando non si sia conclusa con aggiudicazione ad altro offerente la gara di aumento del sesto.

Con riferimento alla legittimazione a partecipare alla gara di aumento del sesto — esclusa anche in questa fase quella del debitore esecutato e del coniuge in comunione legale — possono essere accettate le offerte di:

- a) — precedenti partecipanti all'incanto non aggiudicatari (che dovranno versare una nuova cauzione e deposito spese, parametrati alla nuova offerta effettuata, ovvero integrare quella precedente, se non ancora ritirata);
- b) — aggiudicatario provvisorio (che non dovrà integrare cauzione e deposito già effettuati con riferimento al precedente incanto);
- c) — altri soggetti, per i quali non sussista uno dei divieti di legge.

Spetta al notaio delegato valutare la validità e l'efficacia delle offerte in aumento.

In caso di nullità o inefficacia dell'offerta in aumento, da qualsiasi ragione determinata, e di inesistenza di



altre offerte in aumento efficaci, rimane valida l'aggiudicazione provvisoria precedentemente disposta. Una volta appurata l'efficacia delle proposte di aumento, **il notaio dà pubblico avviso dell'offerta più alta**. In tale avviso viene indicato il giorno e l'ora in cui si terrà la gara, e vengono inoltre precisate le modalità della gara medesima (compresi gli importi degli aumenti sulle singole offerte durante la gara), nonché il termine ultimo (di solito le 13,00 del giorno precedente la gara) per presentare le offerte. Alla gara di aumento del sesto vengono applicate le medesime regole previste dalla legge per l'incanto vero e proprio.

È inammissibile la partecipazione alla gara a mezzo di procuratore, sia generale che speciale; pertanto l'offerente può partecipare alla gara solo personalmente o a mezzo di avvocato (anche per persona da nominare).

Le offerte in aumento sono irrevocabili; la riserva di revoca determina la nullità dell'intera offerta. In presenza di un'unica offerta in aumento, si aprirà comunque la gara tra l'offerente e l'aggiudicatario provvisorio; in caso di diserzione della gara, l'unico offerente in aumento sarà proclamato aggiudicatario definitivo.

A seguito dell'aggiudicazione, avvenuta nella gara in aumento di sesto, non sono ammesse ulteriori offerte in aumento e l'aggiudicazione è quindi definitiva.

Informazioni interessanti l'aggiudicatario

L'aggiudicatario deve effettuare il **pagamento del prezzo** — dedotta la cauzione già versata, tassativamente a partire dal decimo giorno e fino al trentesimo giorno dall'incanto (o come diversamente specificato nell'avviso d'asta), a condizione che non siano state presentate entro dieci giorni offerte in aumento del sesto.

L'aggiudicatario potrà eventualmente pagare il prezzo, in tutto o in parte, mediante accollo di mutui ipotecari o fondiari.

In caso di mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà effettuare il pagamento non al Notaio delegato, bensì direttamente alla Banca prendendo contatti diretti con l'avvocato o funzionario della stessa. In tal caso la quietanza in originale rilasciata dalla banca deve essere consegnata allo studio notarile negli stessi termini fissati per il pagamento del prezzo.

Nel caso in cui la banca dovesse avere diritto a somme inferiori al saldo prezzo dovuto (prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione), l'aggiudicatario, sempre nei termini fissati (di solito 30 gg. dall'asta) dovrà versare la differenza presso lo studio notarile consegnando altresì la quietanza di quanto pagato alla banca.

Nel caso in cui la banca dovesse avere diritto a somme superiori al saldo prezzo dovuto (prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione), l'aggiudicatario dovrà pagare alla banca solo il suddetto saldo prezzo e nulla di più.

Le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario.

L'ufficio notarile fornirà le informazioni necessarie per accedere ad eventuali **agevolazioni fiscali** (prima casa, ecc.), fornendo l'elenco dei documenti necessari. Più in generale, è onere dell'aggiudicatario, subito dopo l'incanto, rivolgersi al suddetto ufficio per fornire tutta la documentazione che si renderà necessaria al fine di ottenere il miglior trattamento fiscale della vendita forzata.

Il **DECRETO DI TRASFERIMENTO** verrà consegnato al giudice solo dopo il pagamento del prezzo e lo studio notarile non è in grado di sapere quali saranno i tempi necessari per la firma dello stesso da parte del giudice.



Una volta firmato dal giudice il decreto verrà registrato e trascritto a cura dello studio notarile. Dell'adempimento di tali formalità sarà cura dello studio notarile informare l'aggiudicatario.

Per avere **copia del decreto** di trasferimento si dovrà andare presso la cancelleria del Tribunale e richiedere copia dello stesso ai funzionari competenti, lo studio notarile non può rilasciare copie del decreto essendo questo un atto del giudice e non del notaio delegato.

Il **rimborso** all'aggiudicatario dell'eccedenza (se vi è) di quanto versato come **deposito spese** avverrà solo a seguito della liquidazione di spese e compensi notarili dal parte del Giudice (i cui tempi non possono essere anticipati dallo studio notarile).