

*Le modalità previste per partecipare alle aste immobiliari*

## La presentazione della domanda con la cauzione

Vi può provvedere l'interessato che poi seguirà la vendita personalmente o chi ha la sua procura (operazione vietata al fallito). La differenza fra esecuzioni e fallimenti

Proseguiamo con la pubblicazione di interventi sulle vendite giudiziarie di immobili proposti in internet da organizzazioni che si dichiarano in grado di assistere chi voglia tentare un acquisto approfittando di queste vendite che spesso danno realmente la possibilità di comprare a prezzi convenienti, anche più bassi del prezzo di mercato di oltre il 20%. Comprando alle aste, inoltre, l'acquisto è sicuro: non si corre di vedersi l'immobile sequestrato perché finito in un fallimento nel quale è incorso il venditore (privato o impresa edile). L'immobile è "pulito" perché in fin dei conti si compra dal tribunale. Nell'intervento che riportiamo ci si sofferma su alcune delle più importanti voci delle aste, quindi sui servizi (assistenza legale, valutazione dell'immobile ecc.) offerti a chi intenda affrontare queste vendite senza l'aiuto di specialisti. Come già in passato, riportiamo l'intervento (che si aggiunge alle spiegazioni da noi spesso proposte) perché ogni diversa forma di espressione e divulgazione può essere utile per chiarire eventuali dubbi e quindi, successivamente, decidere di affrontare le aste con l'aiuto di un esperto oppure di farlo senza "assistenza", ma forte delle spiegazioni ricevute.

**"ESECUZIONI IMMOBILIARI -**  
Si tratta della procedura promossa, avanti al Giudice dell'esecuzione del Tribunale di competenza in cui insiste l'immobile.

Il creditore che ha eseguito il pignoramento dei beni di proprietà del debitore esecutato, munito di titolo esecutivo, entro novanta giorni dalla notifica del pignoramento al debitore deve presentare in Cancelleria l'istanza di vendita dell'immobile pignorato e la relativa documentazione ipotecaria e/o catastale.

Successivamente, il giudice dell'esecuzione, nomina un Consulente Tecnico d'Ufficio scegliendolo tra gli ingegneri, architetti o geometri iscritti ad un apposito albo incaricandolo di redigere una perizia di stima dell'immobile, assegnandogli di norma un termine di novanta giorni.

Sulla scorta degli elementi conoscitivi forniti dal CTU, il giudice emette

l'ordinanza di vendita dell'immobile, fissando il giorno dell'incanto e determinando le modalità per parteciparvi. Di tale provvedimento il Cancelliere dà pubblica notizia mediante affissione del bando d'asta all'albo del Tribunale e pubblicazione del medesimo su determinati organi di stampa ed informatici. Ove l'incanto risultasse deserto per mancanza di offerte d'acquisto, il giudice fissa nuovi esperimenti d'asta ribassando il prezzo di base, se del caso, fino ad un quinto del valore dell'immobile. N.d.r.: non sempre l'eventuale acquirente può fare affidamento sui ribassi: il giudice (anche su richiesta dei creditori), infatti, dopo alcune aste deserte può riproporre l'iniziale prezzo base.

Occorre inoltre sapere che non sempre, una volta iniziata la procedura esecutiva, è certa la vendita dell'immobile; infatti, gli adempimenti necessari per addivenire all'incanto sono lunghi e laboriosi, dal pignoramento all'asta trascorrono alcuni anni. In questo periodo di tempo l'esecutato ha la possibilità di pagare i propri debiti ovvero chiedere la conversione del pignoramento. In tali casi il giudice estingue l'esecuzione ovvero sospende l'asta.

**ASTE FALLIMENTARI IMMOBILIARI -** Anche nelle aste fallimentari è previsto un iter analogo a quello dell'esecuzione. Tale procedura riguarda gli imprenditori che si trovano in stato di insolvenza e nei confronti dei quali il creditore non abbia potuto

o saputo trovare soddisfazione del proprio credito altrimenti.

Questa particolare forma di liquidazione del patrimonio dell'imprenditore prende avvio dall'istanza di fallimento che il creditore presenta presso la cancelleria fallimentare del Tribunale nel quale ha sede l'azienda debitrice. Successivamente un giudice appositamente delegato dal Presidente del Tribunale sente le ragioni del fallendo e ne riferisce al collegio, riunito in camera di consiglio. Ove ne sussistano i presupposti il Tribunale, con sentenza, dichiara il fallimento dell'imprenditore, nomina il giudice delegato e il curatore.

Il curatore, che è una figura non pre-

vista nel tradizionale processo d'esecuzione ha, tra l'altro, il compito di procedere alla liquidazione di tutte le attività del fallito. Deve infatti, con l'ausilio di un cancelliere e di uno stimatore, procedere all'inventario dei beni mobili del fallito e alla successiva vendita di questi e degli eventuali beni immobili. Le regole che disciplinano tali vendite sono analoghe a quelle previste per il processo di esecuzione. **PUBBLICO INCANTO ASTE IMMOBILIARI - E'** il sistema più diffuso nei Tribunali ed è adottato sia per le procedure fallimentari che per quelle esecutive. All'asta possono partecipare tutti i cittadini (o le società) ad eccezione del debitore. (Possono farlo di persona o attraverso rappresentante con ufficiale procura n.d.r.).

Per prendere parte alla gara gli aspiranti acquirenti debbono presentare una istanza in bollo nel rispetto del termine stabilito dal giudice nell'ordinanza di vendita e/o nel bando d'asta, solitamente entro le ore 12.30 del giorno precedente alla vendita ed allegare alla medesima un importo pari alla percentuale del prezzo base a titolo di cauzione richiesta nell'ordinanza (quasi sempre il 10% e non il 20% come indicato nell'intervento n.d.r.). Talvolta a questa deve essere aggiunto il 15% a titolo di acconto spese a seconda che trattasi di fabbricati o di terreni. Entrambi i versamenti vanno effettuati con assegni circolari non trasferibili intestati al Tribunale di competenza o Notaio delegato. In caso di non aggiudicazione gli assegni versati per la partecipazione all'asta, saranno riconsegnati (anche nella stessa giornata n.d.r.) al titolare degli stessi.

Le percentuali dei depositi da farsi possono variare secondo l'ordinanza di vendita emessa dal Giudice delegato. Raccomandiamo di verificare previamente l'ordinanza, tali modalità poiché variano da Tribunale a Tribunale a seconda delle diverse prassi adottate, dalla natura delle vendite (se esecutiva o fallimentare) e dell'imposta da applicarsi (IVA o imposta proporzionale di registro)".

Prossimamente le ulteriori parti dell'intervento proposto che riguarderanno tra l'altro le modalità della consegna del deposito, l'offerta del

sesto", il decreto di trasferimento, la differenza tra vendita con incanto e vendita senza incanto, la possibilità di acquistare con mutuo ed i servizi proposti dall'organizzazione che ha proposto l'intervento che riportiamo. Ricordando che, in ogni caso, l'avvio

dell'eventuale decisione di partecipare ad un'asta immobiliare avviene con l'individuazione dell'immobile di proprio interesse. Operazione che, com'è noto, si può effettuare agevolmente consultando le pagine dedicate agli

Avvisi giudiziari della "Gazzetta" del giovedì e del suo inserto distribuito gratis "Gazzetta Affari". La consultazione, infine, è anche possibile utilizzando il sito [www.lagazzettadelmezzogiorno.it](http://www.lagazzettadelmezzogiorno.it).

A. A.

