

Aste giudiziarie: come si partecipa, vincoli, possibilità, oggetti acquistabili. Dove trovare informazioni?

redazione.finanza.com/2015/03/14/aste-giudiziarie-italia-partecipare-dove-legge/

Redazione Finanza.com

Le aste giudiziarie sono quelle particolari aste che vengono organizzate quando un soggetto – **privato o società** – è gravato dai debiti e si vuol dare ai creditori la possibilità di recuperare in parte o tutto il proprio denaro. All'asta **si può acquistare qualsiasi tipo di bene** e sono molto ambite perché è possibile realizzare dei **veri e propri affari**..almeno nell'immaginario della maggior parte delle persone.

Ma cosa sono e come si può partecipare? Ecco una breve **guida** sull'argomento!

CHE COSA SONO LE ASTE GIUDIZIARIE

Esistono **due tipi di aste giudiziarie**, secondo *la legge numero 263 del 28 Dicembre 2005 e la numero 52 del 24 Febbraio 2006*: quelle con **vendita ad incanto** e quelle con **vendita senza incanto**. Le aste giudiziarie con vendita ad incanto è quella in cui l'asta viene aggiudicata da chi fa l'offerta più alta sulla base di un prezzo minimo stabilito dal giudice. In questa tipologia di asta, il giudice decide anche giorno e ora in cui viene tenuta, l'importo minimo di ogni rilancio, la cauzione, le modalità di vendita. L'asta senza incanto, invece, prevede che le offerte dei partecipanti vengano presentate in busta chiusa; spetterà, poi, al giudice stabilire il giorno di apertura della busta e i criteri di scelta dell'offerta migliore.

Per una recente legge, le aste giudiziarie **devono avere visibilità sui siti internet dedicati** per almeno 40 giorni prima della data stabilita per l'asta. Questa decisione è stata presa per permettere la partecipazione all'asta fallimentare di una platea più numerosa, anche per impedire che siano sempre i soliti 'noti' a partecipare alle aste e rendere più trasparenti i procedimenti. I moduli per la partecipazione all'asta possono essere scaricati direttamente dal sito web dei Tribunali interessati alla vendita fallimentare.

Un'altra importante novità che è stata introdotta con la recente modifica della legge è che **i beni confiscati** e destinati all'asta non siano più affidati in custodia al proprietario sottoposto a fallimento ma che vengano piuttosto affidati a terzi così da garantire agli interessati all'acquisto la possibilità di visionarli.

COME SI PARTECIPA ALLE ASTE GIUDIZIARIE E CHI PUO' ACCEDERVI

L'*articolo 579 del Codice di procedura Civile* stabilisce che **chiunque possa partecipare ad un'asta giudiziaria, tranne il debitore**.

Per partecipare effettivamente all'asta è necessario **versare la cauzione che viene richiesta per legge** e che non può essere mai inferiore ad almeno un decimo del valore della merce all'asta. Una volta **terminata l'asta**, se il bene non si è aggiudicato allora viene restituita la caparra versata.

Nel caso un'asta venga **desertata**, il giudice può stabilire una successiva data e, in questo caso, decretare anche un lasso di tempo più lungo per presentare le offerte di acquisto che di prassi spazia dai sessanta ai novanta giorni. Solitamente nella seconda asta per uno stesso bene viene stabilito un prezzo di partenza che è inferiore di un quarto a quello precedente, proprio per invogliare i potenziali compratori a partecipare all'asta: un **risparmio del 25%** che aumenta ogni volta che l'asta va deserta non è sicuramente un aspetto da sottovalutare ma, anzi, rappresenta una delle caratteristiche principali

per le quali le aste giudiziarie sono così ricercate.

Per conoscere le varie aste fallimentari, le loro date, i beni messi in vendita, etc, è necessario seguire i siti internet di riferimento che si preoccupano di pubblicare la notizia. Negli avvisi di asta sono anche esplicitate tutte le condizioni per la partecipazione.

COSA SI PUO' ACQUISTARE ALLE ASTE GIUDIZIARIE

Alle aste giudiziarie si può acquistare qualsiasi cosa sia frutto di un sequestro per fallimento. Di solito i beni più ricercati sono gli immobili che all'asta possono essere acquistati davvero a prezzi d'affare ma in realtà all'asta può andare qualsiasi bene del debitore non serva alla sua sopravvivenza quotidiana, quindi si possono acquistare anche arredamenti, macchine, barche, quadri, e così via. Non è così raro, infine, che a fallire sia un'attività commerciale per cui l'intero stock di prodotti presenti in magazzino al momento del fallimento diventa oggetto di vendita all'asta: si possono acquistare, così, anche scarpe, abbigliamento, prodotti tecnologici, smartphone, tablet, pc e qualsiasi altra cosa possa essere venduta in un negozio al dettaglio. In ogni caso, il bene in vendita all'asta può essere visionato, così come stabilisce la legge, ed è a cura del custode far sì che i potenziali acquirenti possano accedere al bene.

Curiosando sui siti specializzati in vendite all'asta si possono però trovare anche prodotti particolari come ponteggi esterni per il settore edile, arredamenti interni per negozi, un frontofocometro digitale, e così via. E come dimenticare il clamoroso e recente caso di una nota squadra di calcio di serie A che si è vista sequestrare anche le panchine e gli arredamenti degli spogliatoio per la successiva vendita all'asta?

Per quanto riguarda il **prezzo di partenza** dell'asta del bene, questo è stabilito in seguito ad una **perizia** che viene eseguita da un esperto nominato dal giudice e serve a decretare l'effettivo valore del bene. La perizia è fondamentale perché non solo serve a **stabilire il prezzo di partenza** ma, in molti casi, è anche l'unico elemento valutabile da parte di chi sia ipoteticamente intenzionato ad acquistare il bene in questione.

Una volta che il **potenziale acquirente** corrisponde il prezzo di aggiudicazione dell'asta, il giudice fallimentare si occupa di emanare il decreto di trasferimento che sancisce il definitivo passaggio del bene dal debitore al nuovo acquirente. Con questo atto, si cancellano anche i carichi gravanti sul bene come eventuali pignoramenti o iscrizioni ipotecarie.

VINCOLI E POSSIBILITA' DELLE ASTE GIUDIZIARIE

Nell'immaginario collettivo l'acquisto di un qualsiasi bene ad un'asta fallimentare rappresenta sempre un affare. In realtà non è così ed è bene ricordarlo. Certamente il prezzo di partenza può essere molto interessante, tanto al di sotto dei prezzi di mercato, ma trattandosi di un'asta si basa sul principio del rilancio quindi non è detto che il prezzo finale, quello da corrispondere per aggiudicarsi il bene, sia effettivamente conveniente come quello di partenza.

Va poi considerato che l'acquisto di un bene all'asta deve essere **necessariamente effettuato in contanti** e questo può rappresentare un grande limite, soprattutto se si tratta di una spesa considerevole come può essere un appartamento per il quale i sessanta giorni solitamente stabiliti per il saldo possono non essere sufficienti per concludere l'operazione. L'acquisto di una casa all'asta, infine, richiede dei tempi precisi che, purtroppo, spesso non coincidono con le reali esigenze di chi vuole acquistare.

Se questi sono gli aspetti negativi, va però detto che molto frequentemente è possibile realizzare dei veri e propri affari con le aste giudiziarie, anche grazie alla circostanza per cui ad ogni nuova convocazione dell'asta per un bene non aggiudicato la base di partenza viene abbassata di **almeno il 25%**. Una recente modifica alla legge, poi, ha permesso che si possa anche richiedere un mutuo per l'acquisto di una casa all'asta attraverso uno degli istituti bancari convenzionati che sono stati abilitati ad erogare anche questo servizio.

Va infine ricordato che nel caso di aggiudicazione di un'asta fallimentare, il nuovo acquirente è tenuto

unicamente al pagamento del prezzo stabilito per l'acquisto del bene e i relativi oneri fiscali (ossia l'iva). Sono invece detratti dal ricavo dell'asta le tasse per la cancellazione mentre a carico dell'aggiudicatario – a meno che il giudice non abbia stabilito diversamente – restano anche le spese di voltura e trascrizione.