



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
04/05/2014

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

I DUE PROCEDIMENTI HANNO DIVERSE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE. IL GIUDICE NE DA' DISPOSIZIONE CON UN'UNICA ORDINANZA

Vendita senza incanto, l'offerta è vincolante

L'offerente perde la cauzione se ritira la proposta. Nella vendita con incanto l'aggiudicazione resta provvisoria per dieci giorni

Nell'espropriazione immobiliare il legislatore ha previsto che il giudice con un'unica ordinanza disponga la vendita senza incanto e, quindi, a seguire la vendita con incanto, che si distinguono sia per le modalità di partecipazione sia per gli effetti immediati. «La partecipazione alla vendita con incanto - spiega l'avvocato Maria Luigia Ienco - avviene con il deposito della domanda in busta chiusa entro il termine previsto e nel luogo indicato nell'avviso di vendita. L'offerta deve contenere tutti i dati indicati nell'avviso di vendita e deve essere sottoscritta da persona di identità certa, per cui deve essere inserita la copia del documento di identità dell'offerente, persona fisica o del legale rappresentante della persona giuridica

e, in tal caso, la relativa visura camerale. All'esterno della busta l'offerente non deve indicare nulla, sarà il ricevente ad annotare il nome, previa identificazione, della persona che materialmente provvede al deposito, il nome del giudice o del delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle domande. L'offerta non può essere inferiore al prezzo base pubblicato, pena l'inefficacia, e deve essere corredata da un assegno per cauzione pari al 10% del prezzo offerto. La domanda di partecipazione alla vendita senza incanto - continua l'avvocato Ienco - è vincolante, per cui l'offerente non potrà ritirare la propria offerta, pena la perdita della cauzione. L'offerta è senz'altro accolta, se superiore al valore dell'immobile aumentato di un quinto,

mentre, qualora non lo superi, l'accoglimento dell'offerta è subordinata al mancato dissenso del creditore procedente e/o ad una valutazione prognostica di maggiore convenienza dell'incanto, che viene effettuata dallo stesso delegato in sede di apertura della busta. Nel caso di più offerte, il giudice o il delegato invitano gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta con rilanci minimi, indicati dal delegato e simili all'incanto, ovvero a formulare offerte segrete in rilancio per poi procedere all'apertura. L'aggiudicazione è immediatamente definitiva e, quindi, non sono ammesse offerte in aumento nei successivi dieci giorni. Nel caso in cui la vendita senza incanto non si tenga per mancanza o inefficacia delle offerte, per il dissenso del

creditore o perché il giudice o il delegato abbiano ritenuto preferibile vendere all'incanto, si procede alla vendita con incanto. La partecipazione alla vendita con incanto avviene attraverso il deposito della dichiarazione di voler partecipare e dell'assegno a cauzione, sempre secondo le modalità e le formalità indicate nell'avviso di vendita. Durante la vendita tutti gli interessati sono ammessi a effettuare rilanci verbali. Le offerte non sono efficaci, se non superano l'offerta precedente con i rilanci indicati nell'avviso di vendita e la gara termina quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore. L'aggiudicazione nella vendita con in-

canto, a differenza della vendita senza incanto, è provvisoria, perché nei dieci giorni successivi la gara potrebbe essere riaperta, ove venga presentata un'offerta maggiorata di un quinto rispetto al prezzo di aggiudicazione. In tal caso il giudice - conclude l'avvocato Ienco - verificata la regolarità delle offerte in aumento, indice una nuova gara, fissando il termine perentorio entro il quale possono essere presentate ulteriori offerte e di cui deve essere data idonea pubblicità. Sia nel caso di vendita senza incanto che in quello con incanto, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, unitamente alle spese, nei termini e nei modi fissati nell'avviso di vendita».