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 30/11/2014

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

LA VENDITA CON INCANTO E SENZA. QUEST'ULTIMA È CARATTERIZZATA DALLA SEGRETEZZA: TRA I DATI DA INDICARE IN BUSTA CHIUSA, LE GENERALITÀ DELL'OFFERENTE, I DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE E IL PREZZO OFFERTO

Aste immobiliari, come presentare l'offerta

Occorre prendere visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria e notarile, e dello stato di fatto e di diritto del bene

Quando si decide di partecipare all'asta bisogna tener ben presente la sostanziale diversità – non solo negli effetti – ma anche nelle modalità di partecipazione tra la vendita senza incanto e quella con incanto.
<<La vendita senza incanto è caratterizzata dalla segretezza, per cui - spiega l'avvocato Camilla Perone Pacifico - nel termine e nel luogo indicato nell'avviso l'interessato deve depositare in busta chiusa e senza alcuna annotazione la cosiddetta offerta, che consiste nella dichiarazione di voler acquistare l'immobile con l'indicazione del prezzo offerto e del tempo e modo del pagamento>>.'
È da tener presente che l'istanza munita di bollo, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile va intestato con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare.
<<È possibile, infatti, intestare l'immobile solo ai soggetti che sottoscrivono l'offerta. L'offerta - continua l'avvocato Perone Pacifico - deve contenere le generalità complete dell'offerente, i dati identificativi dell'immobile, l'indicazione del prezzo offerto, il termine del pagamento del prezzo e delle spese e l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria e notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è persona giuridica, o un ente dotato di soggettività giuridica, devono essere indicati tutti i dati della società e del legale rappresentante ed all'offerta devono essere allegati i documenti e le autorizzazioni necessarie. Nella stessa busta, deve essere inserita la copia del documento di identità dell'offerente, nonché l'assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto>>.
Al momento del deposito, all'esterno della busta il cancelliere ovvero il professionista delegato annotano il nome di chi provvede materialmente al deposito, che può essere una persona diversa dall'offerente, l'indicazione del Giudice dell'Esecuzione e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.
L'avvocato Perone Pacifico conclude: <<Si ritiene che nessun altro dato può essere inserito sulla busta: né il numero di procedura né il nome delle parti, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, proprio a mente del succitato principio di segretezza che caratterizza questo tipo di procedura.
L'offerta è inefficace: 1) se è pervenuta oltre il termine stabilito nell'ordinanza di vendita; 2) se è presentata con modalità diverse rispetto a quelle previste nell'ordinanza di vendita; 3) se il versamento della cauzione è inferiore rispetto al 10% del prezzo offerto. Viceversa se l'offerta è regolare ma è carente della documentazione che ad essa va allegata si ritiene ammissibile integrare i documenti mancanti all'udienza fissata per l'esame dell'offerte.

FOCUS

Esigenza di segretezza

L'avvocato Camilla Perone Pacifico sottolinea che <<le norme che regolano la vendita senza incanto rispondono all'esigenza di segretezza onde impedire che la conoscenza preventiva delle offerte possa comportare fenomeni di turbativa d'asta>>.