

ROMA tel. 06.3770.8493  
MILANO tel. 02.7570958  
NAPOLI tel. 081.2473309  
LECCE tel. 0832.2781

**Legalmente**

[www.legalmente.net](http://www.legalmente.net)

a cura di Piemme s.p.a. e-mail: [legalmente@piemmeonline.it](mailto:legalmente@piemmeonline.it)

PROSSIMO  
APPUNTAMENTO

Domenica  
31/05/2015

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

L'OFFERTA DI ACQUISTO O LA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE, A SECONDA CHE SI TRATTI DI VENDITA SENZA INCANTO O CON INCANTO. SI VERSA LA CAUZIONE PARI AD 1/10 DEL PREZZO

# Aste, tutti possono partecipare

*Semplice e conveniente l'acquisto di un immobile "esecutato". Il prezzo di aggiudicazione spesso inferiore al valore di mercato*

L'acquisto di un immobile all'asta può essere estremamente conveniente, perché spesso il prezzo di aggiudicazione è inferiore rispetto al valore di mercato. Partecipare è semplice ed è necessario seguire alcune regole.

Prima di tutto bisogna visionare su internet, presso la cancelleria del Tribunale o lo studio del professionista delegato, l'avviso di vendita, che contiene la descrizione sintetica dell'immobile e il prezzo base, le condizioni e i termini di vendita, nonché la perizia di stima, a cui sono allegati le fotografie e le planimetrie", spiega l'avvocato Antonio De Simone.

"Acquisite le informazioni, nel giorno e nel luogo indicati nell'avviso di vendita, si deve presentare - continua l'avvocato De Simone - l'offerta di acquisto o la domanda di partecipazione, a seconda se si tratta di vendita senza incanto o con incanto, unitamente alla cauzione pari ad 1/10 del prezzo e ai documenti indicati nell'avviso di

vendita. È, tuttavia, necessario - ai fini della partecipazione - tenere presente la sostanziale diversità tra la vendita senza incanto e quella con incanto".

Nel primo caso, il giorno della vendita se è presentata un'unica offerta superiore ad 1/5 rispetto al prezzo base, il professionista delegato provvede all'aggiudicazione; viceversa se l'offerta è inferiore, il creditore precedente può esprimere il dissenso. Se vi sono più offerte si tiene la gara, partendo dal prezzo offerto più alto con rilanci minimi indicati nell'avviso di vendita. "Non è necessaria la presenza dell'offerente - osserva ancora l'avvocato De Simone - al momento dell'apertura delle buste, tuttavia in caso di pluralità di offerte, l'assenza comporta l'estromissione della gara, per cui è buona regola partecipare. Nella vendita senza incanto l'aggiudicazione è immediatamente definitiva. Nel caso di vendita con incanto ogni partecipante, di cui è necessaria la presenza, deve proporre

offerte in aumento rispetto al prezzo base con i rilanci indicati nell'avviso".

Se chi ha presentato la domanda non si presenta all'asta, la cauzione gli verrà restituita nella misura di 9/10. Tra un'offerta e l'altra non devono passare più di tre minuti, per cui l'immobile è aggiudicato se sono passati tre minuti dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra.

Si tratta, tuttavia, di un'aggiudicazione provvisoria: entro dieci giorni dall'incanto, infatti, è possibile presentare un'offerta in aumento di un quinto del prezzo di aggiudicazione. "In tal caso - conclude l'avvocato De Simone - si riapre un'altra gara a cui devono partecipare l'aggiudicatario provvisorio, chi ha presentato l'offerta in aumento e chiunque altro interessato: l'avviso di vendita dell'offerta in aumento, infatti, è sottoposto alla pubblicità per affissione nell'albo del Tribunale, su quotidiano e, se previsto, sui siti internet specializzati, nonché a mezzo pubblicità commerciale.

Avvenuta l'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario deve versare il saldo del prezzo, ossia la differenza tra il prezzo di acquisto e la cauzione già versata, anche tramite un contratto di finanziamento, entro il termine fissato nell'avviso di vendita, che in ogni caso non può essere superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione. Se, invece, l'aggiudicatario non provvede ad effettuare il deposito del prezzo nel ter-

## FOCUS

### Niente intermediari

**"Tutti possono partecipare alle vendite giudiziarie. Non occorre l'assistenza di un legale o di altro professionista. Oltre al prezzo - spiega l'avvocato Antonio De Simone - si pagano i soli oneri fiscali con le agevolazioni di legge e la vendita non è gravata da oneri di rogito notarili o di mediazione".**

mine stabilito, il giudice dell'esecuzione dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e dispone un nuovo incanto. Se il prezzo ricavato dal nuovo incanto, insieme alla cauzione confiscata, è inferiore rispetto a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto anche al pagamento della differenza".