

# COME PARTECIPARE AD UN'ASTA

La vendita all'incanto di immobili (comunemente conosciuta come asta giudiziaria) è regolata dalle norme del codice di procedura civile. Sono regole semplici ma tassative, per cui vanno assolutamente rispettate senza deroga. Vediamone alcune: quelle che è necessario tutti conoscano. Tutti, ad eccezione del debitore escusso, possono partecipare all'incanto, personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale. Ciò significa che ogni cittadino può partecipare all'incanto personalmente, senza l'assistenza di un legale o altro professionista; se invece non ha la possibilità di partecipare personalmente, può dare incarico, (mediante procura notarile), ad un fiduciario. La visita degli immobili pignorati è di difficile attuazione. Ogni immobile è però ampiamente descritto da un tecnico nominato dal Giudice del Tribunale che opera; la relazione del tecnico può essere esaminata da chiunque vi abbia interesse; da questa possono essere assunte tutte le notizie importanti: dal prezzo posto a base dell'incanto, al tipo di costruzione; da chi lo abita alla natura e durata del contratto di locazione; dalla presenza di vincoli alle notizie sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

## **PERSONA DAVANTI ALLA QUALE AVVIENE L'INCANTO**

L'incanto si svolge o davanti al giudice del Tribunale cui è affidata la pratica, o davanti ad un notaio dal Giudice delegato a compiere gli atti per la vendita all'incanto.

## **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO NELLE PROCEDURE DELEGATE AL NOTAIO**

Chi intende partecipare all'incanto per l'acquisto di un immobile deve presentare domanda in bollo (o resa bollata mediante applicazione di una marca da bollo su un foglio di carta semplice) nella sede dove opera il notaio, entro il termine fissato nella vendita (ore 12 del giorno precedente quello fissato per l'incanto); la domanda deve contenere: le generalità complete dell'interessato (cognome, nome data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile, stato patrimoniale per i coniugati, luogo di residenza): la dichiarazione che intende avvalersi delle agevolazioni cosiddette "prima casa" (sempre che sia nelle condizioni per potersene avvalere). Alla domanda deve essere allegato: un assegno circolare per cauzione (pari al 10% del prezzo base); un assegno circolare per le spese (in genere variabile tra il 13% e il 18% a seconda che si tratti di fabbricati o di terreni); un documento valido di identità dell'interessato; copia del tesserino del codice fiscale. In caso di partecipazione di più persone deve essere specificata la quota di partecipazione per ciascuno; in caso di silenzio sul punto si intende che partecipano per quote uguali (per metà ciascuno se due; per un terzo ciascuno se tre). Nel caso il partecipante all'incanto sia una persona giuridica deve presentare anche un certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, con una data non più vecchia di tre mesi, da cui si possa ricavare la vigenza della società, le persone munite dei poteri di rappresentanza ed i poteri loro conferiti dagli organi sociali. Gli assegni vanno intestati al notaio che procede alla vendita all'incanto. Il giorno dell'incanto deve essere presente la persona che ha formulato la domanda di partecipazione.

## **MODALITA' DELL'INCANTO**

L'incanto ha luogo davanti al notaio delegato nella sede indicata nell'avviso di vendita. L'offerta, per essere valida, deve superare il prezzo base almeno del valore minimo fissato per gli aumenti e, rimane valida, se non viene superata da un altro aumento nel termine di tre minuti senza che una offerta segua l'ultima, l'immobile viene aggiudicato, sia pure provvisoriamente, all'ultimo offerente.

## **OFFERTE DOPO L'INCANTO**

Avvenuto l'incanto, possono ancora essere formulate offerte di acquisto entro il termine di giorni dieci. Per essere valide, tali offerte devono superare almeno di un sesto il prezzo raggiunto in sede di incanto. In tale ipotesi si apre una gara, tra il nuovo offerente e l'aggiudicatario provvisorio, sulla offerta più alta con le stesse modalità dell'incanto. Il partecipante che avrà formulato l'ultima offerta (non superata nel termine di tre minuti) sarà l'aggiudicatario definitivo.

## **PREZZO DI AGGIUDICAZIONE E TERMINE PER IL VERSAMENTO**

Il prezzo di aggiudicazione corrisponde al prezzo dell'ultima offerta valida. L'aggiudicatario deve versare il prezzo (dedotto quanto versato a titolo di cauzione), a pena di decadenza, entro il termine e nei modi indicati nell'avviso di vendita.

## **TRASFERIMENTO DEL BENE ESPROPRIATO**

Adempite le formalità in ordine al versamento del prezzo il Giudice può sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo acquisito sia notevolmente inferiore a quello giusto, ovvero pronunciare decreto con il quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato. Con il decreto il Giudice ordina che siano cancellate le trascrizioni di pignoramento e le iscrizioni ipotecarie; ingiunge al debitore di rilasciare l'immobile venduto a favore dell'aggiudicatario. Esso costituisce titolo esecutivo per il rilascio.

## **LE SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Chi partecipa all'incanto deve aver costituito (con uno degli assegni allegati alla domanda) un fondo per le spese che la legge pone a suo carico. Tali spese sono costituite da: imposta di registro o IVA secondo le ipotesi; costo della trascrizione; costo della voltura; costi delle carte bollate per gli atti e le copie di atti necessari per gli adempimenti; costo per la cancellazione delle trascrizioni di pignoramenti e delle ipoteche. Queste ultime (costo per la cancellazione delle trascrizioni di pignoramento e delle ipoteche) sono ripetibili nei confronti del debitore esecutato.