

VADEMECUM ASTE SENZA INCANTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA	
	<p>Legittimazione alla partecipazione all'asta. All'asta può partecipare qualsiasi persona fisica o giuridica (società o enti), ad eccezione del debitore.</p>
	<p>Prendere visione dell'avviso di vendita, facendo attenzione a:</p> <ul style="list-style-type: none">• modalità di vendita;• modalità di presentazione delle offerte;• diritti e quote oggetto di vendita;• stato del bene;• termini di pagamento.
	<p>Prendere visione della perizia di stima, pubblicizzata sui siti internet dedicati, prestando attenzione a:</p> <ul style="list-style-type: none">• planimetrie e documentazione fotografica;• presenza di abusi edilizi;• conformità catastale;• vincoli e servitù;• esistenza di eventuali debiti verso il condominio e loro ammontare;• valore di stima.
	<p>Richiedere una visita dell'immobile. È consigliato richiedere un appuntamento per visitare l'immobile con l'ausilio del Custode Giudiziario.</p>
	<p>Informarsi circa le spese che dovranno essere sostenute oltre al prezzo di aggiudicazione (imposte, spese condominiali pendenti, altro).</p>
	<p>In caso si intenda offrire in qualità di persona fisica, si consiglia di ottenere per tempo:</p> <ul style="list-style-type: none">• copia del documento d'identità in corso di validità,• in caso di coniugio in regime di comunione dei beni, copia del documento d'identità del coniuge in corso di validità. <p>In caso si intenda offrire per conto di una società od altro ente collettivo si consiglia di ottenere per tempo:</p> <ul style="list-style-type: none">• la visura camerale o lo statuto;• copia del documento d'identità del sottoscrittore dell'offerta in nome e per conto dell'ente;• la procura notarile o estratto autentico notarile dell'atto di nomina del rappresentante legale. <p>In caso si intenda offrire a mezzo di procuratore, è necessario allegare:</p> <ul style="list-style-type: none">• procura notarile;• fotocopia del documento d'identità anche del procuratore.
	<p>Stabilire il prezzo che si intende offrire. Per la validità dell'offerta, il prezzo offerto non deve essere inferiore di oltre un quarto del</p>

	<p>prezzo base stabilito nell'avviso di vendita (offerta minima).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cos'è il prezzo base? È il prezzo stabilito per lo specifico tentativo di vendita, in base alla perizia di stima e ad eventuali ribassi; • Cos'è l'offerta minima? È il prezzo minimo che può essere offerto affinché l'offerta sia valida. In particolare è valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base.
	<p>Cauzione.</p> <p>Si consiglia, una volta stabilito il prezzo che si intende offrire, di ottenere per tempo un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (indicazione del numero dell'esecuzione e il nome del Professionista Delegato alla vendita) portante l'importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà allegato all'offerta a titolo di cauzione.</p>
	<p>Predisporre l'offerta, tenendo presente tutte le indicazioni contenute nell'avviso di vendita.</p>
	<p>Presentare l'offerta, prestando attenzione ai termini e al luogo evidenziati nell'avviso di vendita. L'offerta può essere presentata anche da persona diversa dall'offerente.</p>
PARTECIPAZIONE ALL'ASTA	
	<p>L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita per l'esame delle offerte (luogo, data e ora stabiliti nell'avviso di vendita).</p>
	<p>E' possibile che all'asta partecipi persona diversa dall'offerente, purché:</p> <ul style="list-style-type: none"> • vi sia procura speciale notarile; • via sia un mandato a un avvocato che potrà effettuare offerte per persona da nominare.
	<p>Nel caso di offerente coniugato in comunione dei beni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • è sufficiente che uno dei due coniugi depositi la domanda di partecipazione e si presenti all'asta; • l'immobile eventualmente aggiudicato entrerà automaticamente in comunione dei beni, salvo non venga specificato che l'acquisto è effettuato a titolo personale.
	<p>Qualora l'offerente non si presenti all'asta, il bene gli sarà aggiudicato ove ricorra almeno una delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • si tratti di unico offerente; • l'offerta sia la più elevata tra quelle presentate e non si proceda a gara; • l'offerta, in caso di più offerte del medesimo valore, sia la prima presentata e non si proceda a gara; • in caso di gara non si consegua un prezzo d'aggiudicazione superiore rispetto all'offerta da egli presentata.
FUNZIONAMENTO DELL'ASTA	
	<p>In sede d'asta il Professionista Delegato alla Vendita procede con l'apertura delle buste per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.</p>
	<p>Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, il Professionista Delegato alla Vendita invita gli offerenti a una gara sull'offerta più alta. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà rilanciato per ultimo e l'aggiudicazione è da subito definitiva.</p>
	<p>L'asta si svolge "senza incanto": non è possibile presentare offerte migliorative successivamente all'aggiudicazione avvenuta in sede d'asta.</p>

	Il Professionista Delegato alla Vendita, terminata l'asta, restituisce agli offerenti non aggiudicatari gli assegni allegati alle offerte a titolo di cauzione.
	Una volta aggiudicato l'immobile, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo nel termine e nei modi fissati dall'avviso che dispone la vendita, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita di quanto versato a titolo di cauzione.
	Il pagamento del saldo prezzo potrà essere perfezionato a mezzo: <ul style="list-style-type: none"> • assegno circolare non trasferibile; • contratto di mutuo con iscrizione d'ipoteca sull'immobile aggiudicato.
	Il Professionista Delegato comunicherà l'importo degli oneri relativi alla vendita che dovrà essere versato nello stesso termine del prezzo.
	E' possibile usufruire delle agevolazioni fiscali "acquisto prima casa" e applicazione del "prezzo valore" per il calcolo delle imposte, purché la volontà sia espressa dall'aggiudicatario a mezzo di apposita dichiarazione da rilasciare al Professionista Delegato alla Vendita.
IL TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE	
	Una volta che è stato perfezionato il pagamento, il Giudice dell'Esecuzione firma il Decreto di Trasferimento predisposto dal Professionista Delegato alla Vendita. Il Decreto di Trasferimento è l'atto che attribuisce la qualifica di proprietario dell'immobile all'aggiudicatario.
	Le imposte correlate all'aggiudicazione sono versate dal Professionista Delegato alla Vendita utilizzando quota parte del fondo spese già versato.
	Con il Decreto di Trasferimento il Giudice dell'Esecuzione ordina la cancellazione di tutte le ipoteche e i pignoramenti gravanti sull'immobile.
	L'aggiudicatario, divenuto proprietario a far data dall'emissione (firma) del Decreto di Trasferimento, dovrà farsi carico di: <ul style="list-style-type: none"> • eventuali spese condominiali degli ultimi due anni che non sono state pagate; • ogni adempimento o incombenza correlati alla proprietà dell'immobile, ivi compresi gli obblighi in materia di tributi locali e la gestione delle utenze.
	Il Custode ha il compito di consegnare all'aggiudicatario l'immobile libero, anche da eventuali persone, salvo non sia occupato in forza di un titolo opponibile all'acquirente.