

# Le aste giudiziarie

---

Le aste giudiziarie, vengono utilizzate sia nell'ambito del processo esecutivo sia nell'ambito delle procedure concorsuali (tra le procedure più note ricordiamo: il fallimento, il concordato preventivo, la liquidazione coatta amministrativa, l'amministrazione straordinaria...).

Esse sono tese a realizzare la vendita forzata di uno o più beni immobili di proprietà della persona fisica o giuridica, detta esecutato, che subisce l'espropriazione o liquidazione dei propri beni a causa di debiti insoluti.

A partire dal 10 aprile 2018 è iniziata una nuova era per le aste giudiziarie pendenti nei Tribunali italiani in quanto, per la vendita forzata immobiliare, è divenuto obbligatorio disporre l'asta con l'utilizzo di modalità telematiche "salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura".

A oggi una buona parte dei Tribunali italiani offre la possibilità di partecipare all'asta in via telematica e i risultati sono soddisfacenti.

La previsione dell'asta telematica, oltre a rispondere a un'esigenza di informatizzazione della Giustizia, mira ad ampliare la platea di possibili offerenti, a evitare le turbative d'asta e a diminuire i costi, perché permette a chi vuol partecipare a un'asta di non essere presente nel luogo in cui la stessa si svolge e, dotandosi di una firma digitale e di una PEC, permette di partecipare all'asta anche con il proprio dispositivo mobile o smartphone, da qualsiasi parte del mondo.

## CHI RICORRE ALLE ASTE GIUDIZIARIE E PERCHÈ

Ricorrono all'asta immobiliare giudiziaria i creditori dell'esecutato o gli organi della procedura concorsuale che, attraverso la vendita dei beni pignorati, desiderano ottenere una liquidità con la quale soddisfare, in tutto o in parte, i propri crediti.

## QUALI SONO I VANTAGGI

**Trasparenza:** le singole fasi della procedura d'asta sono tutte scandite sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>) a cui tutti possono accedere per consultare gli immobili all'asta e presentare offerte.

**Semplicità:** la partecipazione a questi tipi di asta è standardizzata e, seguendo le indicazioni che i singoli avvisi di vendita e lo stesso portale fornisce, tutti riescono a presentare la propria offerta.

**Convenienza:** spesso ci si può aggiudicare un immobile a un prezzo inferiore rispetto al suo valore commerciale stimato dal perito: ciò anche perché, ogni volta che un'asta va deserta, ossia quando il bene immobile non viene aggiudicato, esso verrà rimesso all'asta a un prezzo base ridotto del 25% (attuale percentuale prevista dalla legge).

## CHI PUÒ PARTECIPARE A UN'ASTA

Qualsiasi persona fisica o giuridica (società o enti), a eccezione del debitore e dei soggetti di cui all'articolo 1471 del Codice Civile, può partecipare all'asta.

## DOVE VENGONO PUBBLICATI GLI AVVISI DI VENDITA E L'ELENCO DEI BENI IN ASTA

È dato obbligatoriamente avviso della vendita all'asta di un immobile mediante:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ("pvp.giustizia.it");
- pubblicazione su appositi siti internet specializzati e autorizzati;
- pubblicazione, previa disposizione del giudice, su quotidiani di informazione locali o, quando opportuno, anche nazionali.

Alle predette forme di pubblicità obbligatorie se ne possono aggiungere alcune facoltative fra le quali per esempio: pubblicità radiofoniche, televisive, affissioni o pubblicazioni specializzate.

La pubblicità riporterà le notizie contenute nell'avviso di vendita.

La pubblicità obbligatoria di cui sopra, come previsto dall'art. 490 c.c., dev'essere effettuata almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine previsto per la presentazione delle offerte.

Per controllare se in una determinata zona vi siano immobili all'asta, basta collegarsi al portale "pvp.giustizia.it" e compilare i campi di interesse (collocazione geografica, categoria e tipologia del bene).

## COSA VIENE PUBBLICATO SUL PORTALE PER OGNI AVVISO DI VENDITA

Per ogni immobile posto in asta sul portale "pvp.giustizia.it" si possono consultare:

- a) l'avviso di vendita, che contiene tutte le informazioni relative all'immobile, al prezzo base d'asta, all'offerta minima e alle modalità di partecipazione;
- b) la copia dell'ordinanza del giudice;
- c) la perizia di stima, che contiene la "fotografia" dello stato e delle condizioni del bene (con foto e indicazioni sulla conformità urbanistica dell'immobile).

Analizziamo in particolare il contenuto di questi tre documenti.

### L'AVVISO DI VENDITA (O AVVISO D'ASTA)

L'avviso di vendita, o d'asta, è un documento pubblico redatto dal notaio e/o professionista delegato o dal cancelliere, contenente la notizia dell'ordine di vendita emesso dal giudice.

L'avviso contiene:

1. le indicazioni necessarie per la individuazione del bene posto in vendita ivi compresi gli estremi catastali;
2. le indicazioni circa il numero dei lotti;
3. il prezzo base;
4. l'importo dell'offerta minima (che è pari al prezzo base ridotto del 25% - riduzione quest'ultima che non si applica alle vendite fallimentari, se non nelle ipotesi espressamente previste nell'avviso di vendita);
5. il termine per la presentazione delle offerte;
6. l'ammontare della cauzione e l'aumento minimo da offrire per ogni rilancio in caso di gara tra più offerenti;
7. le modalità di vendita;
8. il giorno, l'ora e il luogo dell'asta;
9. il termine per il pagamento del saldo prezzo in caso di aggiudicazione;
10. l'avvertimento dell'avvenuta pubblicazione della perizia di stima su uno o più siti internet;
11. il nome e il recapito telefonico del custode;
12. l'avvertimento che maggiori informazioni possono essere acquisite presso il custode;

13. l'indicazione della destinazione urbanistica dei terreni; la descrizione degli eventuali profili di irregolarità urbanistica esistenti sugli immobili urbani e l'avvertimento che l'acquirente potrà usufruire della sanatoria di legge, ove l'irregolarità sia sanabile (art. 173 quater disp. att. c.p.c.).

## L'ORDINANZA DI VENDITA

Il giudice delle esecuzioni con l'ordinanza di vendita stabilisce le condizioni e i termini della vendita all'asta, ovvero:

- se essa deve essere delegata a un professionista (notaio, avvocato o commercialista) o deve tenersi alla sua presenza;
- le modalità con cui deve tenersi la vendita (disponendo se trattasi di asta solo telematica ovvero se si possa tenere sia on line che in presenza, in quest'ultimo caso con possibilità di presentare offerte anche cartacee);
- il prezzo base;
- l'offerta minima;
- i termini e le modalità del deposito della cauzione;
- la data ultima per la presentazione delle offerte;
- l'udienza per la gara tra gli offerenti;
- il termine entro il quale deve essere versato il pagamento del prezzo residuo (il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione già versata).

## LA PERIZIA

Il prezzo base di vendita dell'immobile è stabilito dal Giudice delle Esecuzioni (cd. G.E.) sulla base di una perizia redatta da un perito nominato dal giudice allo scopo di stimare il valore del bene, con riferimento alle condizioni del mercato immobiliare locale. La perizia contiene i dati descrittivi dell'immobile, ossia:

- l'identificazione catastale;
- la planimetria;
- le condizioni di fatto, lo stato di manutenzione, la descrizione dettagliata di eventuali problematiche inerenti il bene (ad esempio opere abusive), loro sanabilità e relativi costi;

- vincoli, servitù, esistenza di debiti verso il condominio e loro entità.

Nella perizia viene altresì specificato se l'immobile è libero oppure occupato dal proprietario esecutato o da terzi e a quale titolo (ad esempio contratto di locazione, comodato).

## COME RICHIEDERE UNA VISITA GRATUITA DELL'IMMOBILE E RICHIEDERE INFORMAZIONI SULLO STESSO

### IL CUSTODE GIUDIZIARIO

Il custode giudiziario è colui al quale il giudice delle esecuzioni affida l'incarico di conservare, amministrare e gestire il bene pignorato in sostituzione del debitore esecutato. L'amministrazione del bene pignorato comporta per il custode l'obbligo di curarne gli aspetti di natura patrimoniale, tra i quali l'incasso dei canoni di locazione. Al custode giudiziario spetta inoltre promuovere la risoluzione dell'eventuale contratto di locazione in corso.

**Chiunque sia interessato a partecipare a un'asta immobiliare può rivolgersi al custode giudiziario per esaminare il bene in vendita.**

Ciascun interessato potrà richiedere al custode la visita dell'immobile nelle forme stabilite dal G.E. nell'ordinanza di vendita e riportate nell'avviso di vendita. A seguito della richiesta il custode avrà cura di fissare orari differenziati e adotterà ogni più opportuna cautela per evitare il contatto tra i soggetti che richiedono la visita del bene.

## LE DIVERSE MODALITÀ DI ASTE GIUDIZIARIE POSSIBILI

Dall'avviso di vendita emerge la specifica modalità di svolgimento dell'asta telematica prescelta dal giudice.

Esistono tre tipi di asta:

- **l'asta sincrona**, ove le offerte di partecipazione possono essere presentate esclusivamente tramite posta elettronica certificata (pec) e ove, durante la gara, i rilanci possono essere formulati solo in via telematica, nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del giudice o del professionista delegato e di tutti gli offerenti. Di solito il tempo che viene concesso tra un'offerta e un'altra è di tre minuti e, una volta che un'offerta non sia superata da un'altra, decorsi tre minuti, l'immobile viene aggiudicato;

- **l'asta sincrona mista**, ove le offerte di partecipazione possono essere presentate sia tramite PEC, sia in busta chiusa mediante deposito in cancelleria o presso il professionista delegato e ove la gara viene svolta contemporaneamente on line e presso il luogo della vendita. Tutte le offerte e i rilanci, anche di chi è presente davanti al giudice o al professionista delegato, vengono caricate sulla piattaforma on line. Come per l'asta sincrona l'aggiudicazione avviene quando un'offerta non venga superata da un'altra, nel tempo fissato dal giudice o dal delegato;
- **l'asta asincrona**, ove le offerte di partecipazione vengono presentate con la modalità dell'asta sincrona e ove, in caso di gara, i rilanci vengono formulati esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato (la gara potrà durare anche per più giorni) e senza la simultanea connessione del giudice o del professionista delegato. È la modalità genere "eBay" dove si aggiudica il lotto chi ha presentato l'offerta più elevata entro il termine di scadenza della gara.

*A oggi si riscontra una diffusa preferenza accordata dai tribunali alla descritta asta sincrona mista, ritenuta la più idonea a garantire la maggiore partecipazione alle vendite e quindi il massimo realizzo dell'interesse delle parti. In particolare, molti tribunali, hanno evidenziato che tale tipologia di asta consente, anche a quanti siano digiuni di competenze informatiche e non in possesso di pec, di formulare le proprie offerte con le usuali modalità analogiche e di partecipare alla gara comparando innanzi al giudice o al professionista delegato.*

Nell'avviso di vendita sarà anche evidenziato se l'asta avverrà con la modalità **"senza incanto"** o con la modalità **"con incanto"**.

Nell'**asta senza incanto**, l'offerente presenta la propria **offerta** (digitale o cartacea a seconda dei casi) in conformità a quanto stabilito nell'avviso di vendita; questa offerta è vincolante e qualora fosse l'unica valida presentata, anche in mancanza di gara, l'offerente risulterà aggiudicatario. Qualora invece vi fosse gara tra più offerte valide, si aprirà una fase di rilanci all'esito della quale l'offerta più alta sarà vincente e l'offerente risulterà aggiudicatario in via **definitiva**.

Nell'**asta con incanto**, l'interessato presenta una **domanda di partecipazione** in busta chiusa. Il giorno dell'asta, il giudice o il professionista delegato esamina tutte le domande di partecipazione pervenute nei termini e verifica la regolarità della cauzione (non inferiore al 10% base d'asta). A questo punto i partecipanti ammessi all'asta procedono a presentare le offerte. Queste non sono efficaci se non superano il prezzo base o l'offerta precedente nella misura indicata

nelle condizioni di vendita. Allorché siano trascorsi tre minuti dell'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, il lotto è aggiudicato all'ultimo offerente. Questa aggiudicazione però ha natura **provvisoria**. Infatti avvenuto l'incanto possono ancora essere fatte offerte d'acquisto (anche da chi non ha partecipato originariamente all'incanto) entro il termine perentorio di dieci giorni, purché il prezzo offerto superi di un quinto quello raggiunto nell'incanto.

Il giudice o il professionista delegato verificata la regolarità delle offerte indice una nuova gara alla quale potranno partecipare anche gli offerenti ammessi nel precedente incanto che abbiano integrato la cauzione. Questa nuova gara si svolgerà con le modalità della vendita senza incanto.

Ricordiamo che oggi **la modalità di asta con incanto è assolutamente residuale**. L'articolo 503 del Codice di Procedura Civile dispone infatti che l'incanto può essere disposto solo quando il giudice dell'esecuzione ritenga probabile che si possa ottenere un prezzo di aggiudicazione superiore della metà rispetto al valore del bene, come determinato dalla perizia di stima.

Detta modalità d'asta è disciplinata dagli articoli 576 ss. c.p.c..

## COME SI PARTECIPA ALLE ASTE GIUDIZIARIE SENZA INCANTO

### LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

In caso di vendita sincrona o asincrona, l'offerta d'acquisto dovrà essere obbligatoriamente redatta in via telematica, mentre in caso di vendita sincrona mista, l'offerta sarà ammissibile tanto in via telematica quanto in forma cartacea, secondo le previsioni dettate nell'ordinanza di vendita. In tale ultimo caso coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto cartaceo, partecipano comparendo innanzi al giudice o al professionista delegato.

Per partecipare a un'asta con modalità telematica è necessario presentare l'offerta compilando i campi presenti sul Portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>). Sul detto portale è presente sia un video tutorial per la compilazione dell'offerta telematica che un manuale utente.

A fine di depositare correttamente l'offerta occorre dotarsi di una firma

digitale e di una PEC (l'offerta infatti deve essere sottoscritta digitalmente ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori, a pena di inammissibilità). La firma digitale deve essere necessariamente intestata a colui che sta presentando l'offerta, la PEC può anche appartenere a un soggetto terzo, se non specificato diversamente nell'avviso di vendita.

Se l'offerente intende partecipare unitamente ad altra o altre persone, tali ultimi soggetti, detti coofferenti dovranno dotarsi di una procura notarile rilasciata a favore del primo offerente, che compilerà l'offerta e alla quale allegherà la copia per immagine (es. PDF) della procura, da caricarsi direttamente sul portale delle vendite pubbliche. Si evidenzia che la procura del o dei coofferenti deve essere sempre rilasciata in favore di colui che sottoscrive l'offerta con la firma digitale.

Il contenuto della domanda di partecipazione alla vendita telematica è disciplinato dai campi presenti sul portale, che prevedono di inserire:

1. i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. la descrizione del bene;
6. l'indicazione del referente della procedura;
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
9. l'importo versato a titolo di cauzione;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
12. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

I documenti che necessariamente andranno caricati sul portale da parte di colui che intende partecipare a un'asta sono i seguenti:

- copia del documento di riconoscimento con il codice fiscale;
- ricevuta del bonifico di pagamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto.
- richiesta di agevolazioni fiscali (ad es. "agevolazioni prima casa");
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta;
- l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

Al termine della compilazione di tutti i campi, si dovrà procedere a firmare digitalmente l'offerta. Si riceverà quindi alla Pec indicata il file (...zip.p7m) da inoltrare alla PEC dedicata del Ministero della Giustizia. Alla Pec contenente l'offerta (generata dal sistema) dovrà anche essere allegata la prova del pagamento del bollo virtuale, avvenuto tramite il portale del Ministero della Giustizia ([https://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14\\_1.wp](https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14_1.wp)).

Il gestore incaricato della vendita, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni d'asta, procederà all'invio, all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, di un invito a connettersi al relativo portale. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

A questo punto il presentatore potrà autenticarsi sul Portale del Gestore delle

Vendite Telematiche con le credenziali ricevute e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato l'offerta.

Nel caso in cui l'avviso di vendita senza incanto ammetta anche la presentazione dell'offerta cartacea (nella cd. vendita sincrona mista), l'offerente potrà presentare in alternativa all'offerta digitale, nel luogo e nei giorni indicati nell'avviso di vendita, un'offerta in busta chiusa e senza segni di riconoscimento, contenente l'indicazione del prezzo offerto e una cauzione pari al 10% di quest'ultimo (con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura o al professionista delegato con il numero della procedura), unitamente a copia dei documenti richiesti dal bando di vendita cui dovrà esser fatto riferimento.

## **L'ASTA E LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA**

L'esperimento d'asta, ossia la realizzazione della vendita all'asta, si tiene nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso d'asta.

Nel caso di presenza di più offerte l'immobile non viene aggiudicato all'offerta con prezzo più elevato, bensì si dà luogo a una gara tra tutti gli offerenti a partire dal prezzo più alto, con rilancio minimo predeterminato.

Nel caso di vendita telematica relativa ad aste sincrone e asincrone, l'asta si svolgerà soltanto on line e il professionista delegato (o il Giudice in alcuni casi residuali) gestirà l'asta per il tramite del Gestore incaricato della vendita, direttamente dal proprio studio o in sale d'asta attrezzate e pertanto la partecipazione all'asta avverrà on line da parte dei partecipanti, mediante l'utilizzo delle credenziali che avranno ricevuto dal Gestore della vendita a seguito della presentazione dell'offerta (credenziali che arriveranno entro i 30 minuti antecedenti l'asta).

Nel caso di vendita sincrona mista (che consente la presentazione dell'offerta anche cartacea), l'asta si terrà sia on line sia nel luogo indicato nell'avviso di vendita. In tal caso ogni partecipante alla vendita dovrà presentarsi nel luogo e nei giorni indicati dall'avviso di vendita se ha presentato l'offerta cartacea ovvero parteciperà on line tramite collegamento al portale se ha presentato l'offerta digitale.

In tutti i casi in cui sia stata presentata una sola offerta valida si procederà comunque all'aggiudicazione, anche in assenza dell'offerente. Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa

è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto sarà inferiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore a 1/4, si potrà dare luogo alla vendita quando si riterrà da parte dell'Autorità giudiziaria non esservi possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state depositate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. (nel termine di dieci giorni prima della data dell'asta) volte a soddisfare direttamente i creditori e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore stabilito nell'ordinanza di vendita, non si darà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione (l'eventuale istanza sarà comunicata al notaio o al professionista incaricato prima dell'asta).

Ai fini della individuazione della miglior offerta, in mancanza di rilanci nella gara, si terrà conto: dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

In caso di mancata aggiudicazione del bene la cauzione versata dall'offerente verrà integralmente restituita con le stesse modalità con cui era stata corrisposta (bonifico, assegno circolare...).

### **L'AGGIUDICAZIONE E IL VERSAMENTO DEL PREZZO**

A meno che non si verifichi la rara ipotesi relativa all'assegnazione prevista dall'art. 588 c.p.c., l'aggiudicazione è sempre definitiva e da essa decorrono i termini per il versamento del saldo del prezzo.

L'aggiudicatario definitivo deve versare il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, entro il termine e con le modalità indicate nell'avviso di vendita.

I partecipanti all'asta possono richiedere e ottenere mutui ipotecari; in questo caso, nei termini del versamento del saldo del prezzo, dovrà essere perfezionato il contratto di finanziamento previsto dalla legge (art. 585, co. III, c.p.c.), cioè un mutuo di scopo per l'acquisto del bene aggiudicato, che preveda il versamento diretto delle somme erogate e sia garantito da ipoteca di primo grado sul bene aggiudicato.

La stipula del contratto di mutuo e l'iscrizione dell'ipoteca di primo grado a favore dell'istituto di credito mutuante avverranno contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento.

## LA CONVENZIONE ABI

È stata definita tra l'Associazione Bancaria Italiana e i Tribunali una Convenzione per l'erogazione dei mutui agli aggiudicatari, in virtù della quale la stipula dell'atto di mutuo con concessione dell'ipoteca avviene contestualmente al decreto di trasferimento. Il mutuo "convenzionato" facilita la partecipazione alle aste giudiziarie di tutti coloro che non dispongono immediatamente della liquidità necessaria.

Nei bandi di vendita è prevista la possibilità di ottenere mutui ipotecari agevolati per una somma pari al 70-80% del valore di stima, o del prezzo di aggiudicazione se di importo inferiore rispetto al primo; l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo nel termine di 120 giorni, al fine di permettere alla banca mutuante l'espletamento delle relative formalità.

L'elenco delle banche aderenti alla convenzione è pubblicato sul sito <http://www.abi.it/Pagine/Normativa/Affari-Legali/Procedure-esecutive-Aste-immobiliari.aspx> ed è suscettibile di aggiornamento, perchè qualsiasi istituto bancario può decidere di aderire alla convenzione.

Gli interessati possono rivolgersi agli istituti bancari preferibilmente già prima dell'aggiudicazione. Una volta avvenuta, la banca si metterà in contatto con il notaio scelto dall'aggiudicatario per la stipula del contratto di mutuo; tuttavia, se il professionista delegato alla procedura è un notaio, di norma sarà lui a procedere alla stipula dell'atto, che avverrà contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento da parte del giudice delle esecuzioni. Quest'ultimo firmerà il decreto a fronte della consegna di:

- un assegno circolare, intestato al professionista delegato, a saldo del prezzo di trasferimento;
- un secondo assegno circolare - sempre intestato al professionista delegato - a copertura del fondo spese (ovvero imposte e altri oneri).

Se l'importo del mutuo erogato non copre l'intero ammontare del saldo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato un ulteriore assegno circolare (sempre a lui intestato) per la cifra residua. Il notaio rogante provvederà poi alla trascrizione del decreto di trasferimento e alla contestuale iscrizione dell'ipoteca. L'onorario per la stipula dell'atto di mutuo, non essendo a carico della procedura, verrà corrisposto direttamente dall'aggiudicatario al notaio rogante.

## **IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Avvenuto il versamento del prezzo, il giudice delle esecuzioni emette il decreto di trasferimento con il quale trasferisce all'aggiudicatario la proprietà del bene espropriato, e ordina (ex art. 586 c.p.c.) che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti, le iscrizioni ipotecarie (sia precedenti sia successive al pignoramento), nonché il sequestro conservativo convertitosi in pignoramento (ex art. 686 c.p.c.).

Per quanto riguarda invece altri diritti o domande gravanti sul bene quali: i diritti parziali come usufrutto o abitazione, i fondi patrimoniali, i sequestri penali, i sequestri giudiziari, le domande giudiziali, le trascrizioni di preliminari, le domande per l'esecuzione specifica dell'obbligo a contrarre (ex art. 2932 c.c.) e gli atti di destinazione (di cui all'art. 2645 ter c.c.), il giudice delle esecuzioni non può disporre la loro cancellazione con il decreto di trasferimento. Per questo sarà dunque necessario un provvedimento del giudice competente e per ottenere tale provvedimento l'aggiudicatario dovrà attivarsi tramite un proprio legale di fiducia.

## **LE TASSE DA PAGARE PER I BENI ACQUISTATI ALL'ASTA**

Le imposte da pagare relativamente agli immobili acquisiti tramite asta giudiziaria sono le medesime rispetto a quelle previste per una normale compravendita.

In particolare anche la norma sul "prezzo valore" (vedi Guida "Prezzo-Valore, i vantaggi della trasparenza nelle vendite immobiliari" della medesima collana) si applica all'acquisto all'asta derivante da procedure esecutive e concorsuali. Il privato aggiudicatario può pertanto richiedere, nel caso in cui si aggiudichi un immobile a uso abitativo e relative pertinenze, che le imposte vengano calcolate sul valore catastale rivalutato (di solito molto più conveniente), piuttosto che sul prezzo di aggiudicazione.

Il privato aggiudicatario può altresì richiedere, ove ne ricorrano i presupposti, anche l'agevolazione fiscale prima casa.

In ogni caso la richiesta dovrà esser esplicitata con la compilazione e la consegna di un apposito modulo da consegnare al professionista delegato, in cui si rendono le dichiarazioni previste dalla legge per poter usufruire dell'agevolazione prima casa.