

PARTE IV – LA VENDITA

UDIENZA DI VENDITA.

Nell'ordinanza e nell'avviso di vendita è indicato il luogo dove si terrà l'udienza di vendita senza e con incanto.

Nel caso delle vendite delegate, tale luogo può essere una precisa **aula del Tribunale** o lo stesso studio del professionista. Alla vendita sono presenti i creditori procedenti ed intervenuti.

- **Caso in cui il delegato non ha ricevuto nessuna busta, quindi nessuna offerta.**

In tale ipotesi verrà predisposto un unico verbale di vendita deserta senza incanto³⁷. Il delegato alla vendita verbalizza i presenti (obbligatoriamente almeno un creditore procedente od intervenuto in quanto il rinnovo della vendita non è nella disponibilità del delegato ma unicamente dei creditori) e rimanda la vendita ad una successiva udienza con incanto (la data di fissazione potrà essere la medesima dell'udienza di vendita senza incanto o in diversa data). Nel caso in cui anche nell'udienza di vendita con incanto non vi sarà nessun soggetto interessato presente allora verrà fissata una successiva vendita con il prezzo ribassato.

- **Caso in cui il delegato ha ricevuto un a busta chiusa regolarmente depositata.**

In sede di udienza di vendita senza incanto il delegato apre la busta e ne verifica la correttezza, sia dei dati contenuti nella domanda, sia degli allegati richiesti sia del corretto versamento della cauzione e delle eventuali spese. Se l'offerta è in tutti i suoi elementi corretta, il delegato aggiudica l'immobile all'unico offerente. L'aggiudicazione avviene al prezzo offerto indicato nella domanda e se pari al prezzo base d'asta non è richiesto nessun rilancio. Ovviamente, in caso di aggiudicazione, l'eventuale vendita con incanto precedentemente fissata non avrà luogo;

- **caso in cui il delegato ha ricevuto più di una busta chiusa regolarmente depositata :**

In sede di udienza di vendita senza incanto il delegato aprirà le buste ricevute e ne verificherà la

³⁷ [Verbale vendita con asta deserta](#)

LE ESECUCIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI (bozza in fase di revisione)

correttezza...

Se tutte le domande sono corrette il delegato apre la gara se dopo apposita richiesta coloro i quali sono presenti accettano di partecipare. Coloro che intendono partecipare alla gara avranno come base d'asta il prezzo offerto più alto cui dovranno essere effettuati i rilanci previsti nell'ordinanza di vendita, sulla base di un tempo prefissato per il rilancio (60 secondi – tre cerini) .

Il delegato verbalizzerà tutto lo svolgimento della gara ed il susseguirsi dei rilanci fino all'aggiudicazione. Anche in questo caso per partecipare alla gara l'offerente deve essere presente in udienza. La sua assenza, in caso di gara, è da considerarsi una rinuncia. In caso di impedimento, l'offerente può farsi sostituire solo da procuratore speciale fornito di procura notarile.

Ai partecipanti non aggiudicatari, il delegato restituirà subito l'assegno da loro depositato a titolo di cauzione. (il delegato si munisca di timbro da apporre a retro degli assegni da restituire che porti la dicitura: "VISTO, SI RESTITUISCA, IL DELEGATO").

Nel verbale di aggiudicazione il delegato indicherà la data fissata per l'udienza di discussione del piano di riparto.

I verbali delle udienze di vendita senza incanto e con incanto e/o deserte verranno depositati in cancelleria.

Il delegato comunicherà gli esiti delle vendite ai creditori non presenti in udienza.

Adempimenti a seguito di aste deserte.

A seguito di aste deserte, come già evidenziato, verranno fissati nuovi incanti.

Il delegato quindi sarà chiamato ad effettuare nuovamente gli adempimenti previsti per la fissazione della prima vendita. Quindi redigerà nuovo avviso di vendita che comunicherà ai creditori e preparerà la documentazione necessaria da consegnare al gestore della pubblicità per le relative inserzioni.

LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI (bozza in fase di revisione)

Adempimenti a seguito dell'aggiudicazione.

Con l'aggiudicazione, il delegato tratterrà la cauzione depositata in udienza e provvederà personalmente a depositarla sul libretto/conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare. L'aggiudicatario sarà tenuto al versamento del saldo prezzo nei termini previsti dall'ordinanza. Nel caso di vendita fondiaria, l'aggiudicatario pagherà il saldo prezzo in un termine più ridotto e direttamente al creditore fondiario (40 giorni). Nel caso di vendita non fondiaria l'aggiudicatario verserà il saldo prezzo direttamente al delegato. In entrambi i casi, il delegato comunicherà all'aggiudicatario l'ultimo giorno utile per il versamento del saldo prezzo³⁸ e contestualmente lo inviterà a versare un'ulteriore somma a titolo di fondo spese, sempre che ciò non fosse già stato previsto nell'ordinanza di vendita con un versamento a mezzo assegno circolare in sede di domanda di partecipazione all'asta.

Il delegato farà comunque un calcolo presunto delle spese ³⁹a carico dell'aggiudicatario, richiedendo al medesimo, se non avesse già adempiuto, di far pervenire al delegato dichiarazione di voler e poter beneficiare di eventuali agevolazioni fiscali.

³⁸ [Lettera all'aggiudicatario per saldo prezzo](#)

³⁹ [Simulazione saldo prezzo](#)