

UDIENZA DI VENDITA

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

Nel caso delle vendite delegate, tale luogo può essere una precisa **aula del Tribunale**, e lo è normalmente, o lo stesso studio del professionista. Alla vendita sono presenti i creditori procedenti ed intervenuti, in quanto avvisati dal delegato del giorno e dell'ora fissata per l'asta.

Il nuovo sistema previsto dalle recenti norme in materia ha introdotto alcune novità sul tema.

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

In ipotesi di diserzione della gara ci sono tre opzioni a disposizione del giudice o del delegato: 1) disporre l'amministrazione giudiziaria del bene, 2) fissare nuovo incanto alle stesse condizioni, 3) disporre nuova vendita ex art. 569 cpc a nuove condizioni solitamente con prezzo ridotto fissando l'udienza per l'asta con incanto e senza incanto.

La prima ipotesi è di esclusivo esercizio del giudice, il delegato invece potrà decidere (in base all'ordinanza di vendita ex art. 569 cpc) di fissare una nuova vendita alle medesime condizioni, quando il delegato abbia fondate ragioni per ritenere che il prezzo di mercato coincida con quello già fissato e che i motivi dell'asta deserta siano diversi da quelli di non appetibilità del bene sul mercato, oppure di fissarla ad un prezzo ridotto fino al 25% in meno ritenendo che la vendita non abbia avuto luogo per il prezzo percepito come elevato dai potenziali acquirenti o per via dello scarso o nullo interesse del bene pignorato.

Ad ogni modo in tutti questi casi, verrà predisposto un unico verbale di vendita deserta.

Il delegato alla vendita verbalizza i presenti (creditore procedente ed eventuali intervenuti, se presenti), e si comporta come disposto nell'ordinanza di vendita ex art. 569 cpc, rimanda la vendita ad una successiva udienza senza incanto con il prezzo ribassato.

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.

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

Dopo aver raccolto le buste da parte degli offerenti presso il proprio studio rilasciando apposita ricevuta ai depositanti con l'indicazione del giorno e dell'ora del deposito entro le ore 12.00 del giorno precedente l'asta, il delegato si presenta all'ora fissata per la vendita presso il Tribunale in apposita aula deputata a queste incombenze. In sede di udienza di vendita senza incanto il delegato apre la busta e ne verifica la correttezza riferita sia ai dati contenuti nella domanda che devono coincidere con i documenti di identità degli offerenti, sia del corretto versamento della cauzione e delle indicazioni dell'assegno circolare allegato e delle eventuali spese. Qualora l'offerta in tutti i suoi elementi si mostri corretta, il delegato aggiudica l'immobile all'unico offerente.

L'aggiudicazione avviene, quindi, al prezzo offerto indicato nella domanda e se pari al prezzo base d'asta non è richiesto nessun rilancio ed è da ritenersi definitiva.

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 :**

Il delegato, nel giorno e nell'ora fissata e nell'aula di tribunale deputata alle vendite, apre tutte le buste ricevute e per ciascuna ne verificherà la correttezza dopo averle fatte riconoscere dai rispettivi depositanti.

Se tutte le domande sono corrette il delegato da luogo alla gara nel caso in cui tutti gli offerenti si dichiarino disposti ad accettare. Qualora ve ne siano di incomplete o errate, queste vanno comunque escluse dalla gara.

Coloro che intendono partecipare alla gara sapranno che il prezzo base d'asta sarà quello più alto tra quelli risultanti dalle offerte validamente presentate, dovranno essere effettuati i rilanci previsti nell'ordinanza di vendita, sulla base di un tempo prefissato per il rilancio (60 secondi – tre “cerini”) fino all'avvenuta aggiudicazione ad uno dei partecipanti. Il delegato verbalizzerà tutto lo svolgimento della gara ed il susseguirsi dei rilanci fino al termine di questi per giungere all'aggiudicazione. Ovviamente per partecipare alla gara l'offerente deve essere presente in udienza, in caso di assenza, non potendo effettuare i rilanci, la sua assenza per quanto riguarda la gara, è da considerarsi una rinuncia. In caso di impedimento, l'offerente può farsi sostituire solo da procuratore speciale munito di procura notarile.

Conclusa la gara, ai partecipanti non aggiudicatari, il delegato restituirà immediatamente l'assegno da loro depositato a titolo di cauzione apponendo sul retro degli assegni da restituire il timbro o la dicitura: “VISTO, SI RESTITUISCA. IL DELEGATO” in modo da consentire ai non aggiudicatari di riversare l'assegno circolare sui propri conti correnti.

Nel verbale di aggiudicazione il delegato indicherà la data fissata per l'udienza di discussione del piano di riparto, di cui informerà i creditori precedenti e intervenuti qualora non presenti in sede di vendita.

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

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

Con l'aggiudicazione, il delegato tratterà 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, termini che saranno comunicati dal delegato in esito all'asta e alla firma sul verbale di aggiudicazione anche per una migliore chiarezza e gestione della parte post-aggiudicazione.

Il delegato farà comunque un calcolo delle spese a carico dell'aggiudicatario e delle imposte relative al trasferimento del bene, richiedendo al medesimo, se non avesse già adempiuto, di far pervenire al delegato dichiarazione di voler e poter beneficiare di eventuali agevolazioni fiscali previste per legge.

Anche qualora tra i creditori fosse presente un creditore di tipo fondiario, l'aggiudicatario pagherà per intero il saldo prezzo direttamente al delegato a mezzo bonifico nel conto intestato alla procedura che il delegato avrà cura di indicargli o a mezzo assegno circolare intestato alla procedura esattamente come quello allegato alla domanda di partecipazione all'asta. Il creditore fondiario avrà cura di depositare entro il termine di versamento del saldo prezzo la nota riepilogativa del proprio credito al delegato il quale avrà cura di comunicare al Giudice delle Esecuzioni apposita comunicazione dando atto dell'avvenuto versamento del saldo prezzo, della nota riepilogativa depositata dal creditore fondiario del proprio credito e delle spese di procedura e di quelle sostenute dal creditore precedente se diverso dal fondiario. In esito a questa comunicazione da parte del delegato, il G.E. disporrà il versamento di quanto spettante al creditore fondiario detratte le spese di procedura.