



ORDINE
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI

Gruppo di Lavoro “Professionisti delegati nelle esecuzioni immobiliari”

L'ATTIVITÀ DEL DELEGATO
NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PRESSO IL TRIBUNALE DI BRESCIA

FASE 2:
DALL'AVVISO DI VENDITA
ALL'AGGIUDICAZIONE O ASSEGNAZIONE

Settembre 2019

FASE 2: DALL'AVVISO DI VENDITA ALL'AGGIUDICAZIONE O ASSEGNAZIONE

Segue la **seconda parte** dell'elaborato redatto dal Gruppo di Lavoro "Professionisti delegati nelle esecuzioni immobiliari" dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Brescia, rivolto agli iscritti che hanno manifestato la propria disponibilità a svolgere l'incarico di delegato alla vendita nelle procedure esecutive promosse innanzi al Tribunale di Brescia.

Si ricorda che il lavoro è diviso in 4 fasi:

- 1) FASE 1 - da conferimento dell'incarico alla redazione dell'avviso di vendita
- 2) FASE 2 - dalla redazione dell'avviso di vendita all'aggiudicazione o assegnazione
- 3) FASE 3 - il trasferimento della proprietà
- 4) FASE 4 - la distribuzione della somma ricavata

Si propone di seguito, dunque, l'elaborato del Gruppo di lavoro relativo alla seconda fase.

Sommario

1.	IL PROVVEDIMENTO CHE DISPONE LA VENDITA	3
2.	LE MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA.....	3
3.	IL CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA	7
4.	LA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA	7
5.	LE MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE	8
6.	LA DISCIPLINA DELLA VENDITA.....	10
7.	IL VERBALE DELLE OPERAZIONI DI VENDITA	10
8.	LA NUOVA ASTA IN CASO DI PRECEDENTE ASTA DESERTA.....	11
9.	L'AGGIUDICAZIONE / L'ASSEGNAZIONE	12
10.	ALLEGATI:	15

1. IL PROVVEDIMENTO CHE DISPONE LA VENDITA

All'udienza ex art. 569 il GE nomina il professionista delegato ed assume i provvedimenti che riguardano la vendita. L'ordinanza conterrà le indicazioni già esposte nel vademecum "fase1".

L'ordinanza del Giudice, se resa in udienza, viene notificata solamente ai creditori iscritti non intervenuti ex art 498 cpc, laddove esistenti, secondo quanto disposto dall'ultimo comma dell'art. 569. Se invece pronunciata fuori dall'udienza, l'ordinanza deve essere comunicata ai creditori e al debitore a cura della Cancelleria.

2. LE MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA

Le modalità di svolgimento della vendita sono le seguenti:

- ASTA TRADIZIONALE;
- ASTA TELEMATICA:
 - *ASTA TELEMATICA SINCRONA;
 - *ASTA TELEMATICA ASINCORNA;
 - * ASTA TELEMATICA SINCRONA MISTA.

2.1 La tipologia di **ASTA TRADIZIONALE** prevede sostanzialmente che:

- le offerte vengano depositate fisicamente in busta chiusa presso il luogo predefinito nel bando di vendita dal Professionista, secondo il termine definito dallo stesso sempre nel bando di vendita;
- la cauzione debba essere versata a mezzo assegno circolare;
- l'apertura delle buste viene effettuata fisicamente dal Professionista nel luogo, alla data e all'ora predefinito nel bando di vendita;
- l'eventuale gara e gli eventuali rilanci vengano effettuati fisicamente nel luogo e alla data definiti nel bando di vendita;
- il saldo prezzo avvenga mediante deposito di assegno circolare o bonifico ex art. 41 TUB.

FASE 2: DALL'AVVISO DI VENDITA ALL'AGGIUDICAZIONE O ASSEGNAZIONE

2.2 Per **ASTA TELEMATICA** si intende la modalità con cui viene svolta la vendita, ovvero realizzata tramite una specifica piattaforma informatica messa a disposizione dal Gestore della vendita¹ indicato nell'ordinanza di vendita.

La **presentazione delle offerte** avverrà secondo le modalità operative e tecniche dettagliate dal Gestore (solitamente compilando un modulo on line messo a disposizione dal Gestore). Inseriti i dati obbligatori e allegata la documentazione completa richiesta, il Gestore elaborerà un file da trasmettersi ad un indirizzo dedicato del Ministero di Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). L'invio di tale file potrà avvenire mediante:

- una particolare “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica” rilasciata da un Gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 del D.M. n. 32 /2015;
- una normale casella di posta elettronica certificata con l'obbligo di firmare digitalmente l'offerta.

Anche nel caso dell'asta telematica si potrà avere la presenza di due Soggetti:

- Il Presentatore, ovvero colui che compila ed invia a mezzo PEC l'offerta irrevocabile d'acquisto e partecipa all'asta collegandosi simultaneamente al momento dell'asta.
- L'Offerente, ovvero il soggetto che intende aggiudicarsi il bene oggetto d'asta.

Nel caso in cui l'Offerente non coincida con il Presentatore, sarà necessario allegare all'offerta irrevocabile d'acquisto una procura redatta in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata dall'Offerente al Presentatore.

L'offerta irrevocabile d'acquisto, nel caso di asta telematica, si intende effettivamente depositata solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia.

Nell'area documenti del sito del Ministero <http://pst.giustizia.it>, Sezione Portale delle vendite pubbliche, è reperibile il documento “Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica”.

Il **versamento della cauzione** avverrà mediante bonifico bancario: considerate la necessità di verificare da parte dello stesso l'effettivo accredito della cauzione nonché l'obbligatorietà

¹ Il Gestore della vendita è un soggetto privato che, in possesso dei requisiti previsti per l'iscrizione al Registro dei gestori della vendita telematica istituito presso il Ministero di Giustizia, dispone di una piattaforma utilizzabile per la gestione dell'asta telematica secondo le specifiche tecniche e operative di cui al D.M. 32 del 26.02.2015).

FASE 2: DALL'AVVISO DI VENDITA ALL'AGGIUDICAZIONE O ASSEGNAZIONE

da parte dell'offerente di indicare il CRO nell'offerta irrevocabile d'acquisto, si invita il Professionista a specificare nel bando di vendita che la disposizione di bonifico della cauzione avvenga con almeno 3/5 giorni di anticipo rispetto alla presentazione dell'offerta.

Lo **svolgimento dell'asta** avverrà mediante collegamento al portale del Gestore da parte sia degli Offerenti sia del Professionista.

Il Gestore invierà all'Offerente all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per l'invio dell'offerta irrevocabile d'acquisto le credenziali d'accesso per connettersi alla vendita e al portale.

All'apertura delle operazioni di vendita il Gestore avrà già caricato i dati relativi alle offerte, secondo quanto inviato allo stesso dal Ministero di Giustizia al gestore della vendita telematica.

Il DM 32/2015 ha previsto 3 tipologie di aste telematiche:

- **Asta telematica sincrona**
- **Asta telematica asincrona**
- **Asta telematica sincrona mista**

Nei primi due casi, la presentazione delle offerte e le operazioni di vendita si svolgeranno esclusivamente con modalità telematiche.

L'**asta telematica sincrona** prevede che il Professionista e gli offerenti siano collegati simultaneamente il giorno e l'ora stabiliti nel bando di vendita. Gli offerenti hanno la possibilità di effettuare i propri rilanci sull'ultima offerta più alta sino al termine definito nel bando di vendita.

L'**asta telematica asincrona** non prevede il simultaneo collegamento del Professionista e degli offerenti: il bando di gara stabilisce un lasso di tempo nell'ambito del quale gli offerenti possono presentare le proprie offerte irrevocabili nonché procedere ad eventuali rilanci entro il tempo stabilito. Ciascun partecipante è informato in tempo reale di eventuali rilanci effettuati da altri offerenti.

FASE 2: DALL'AVVISO DI VENDITA ALL'AGGIUDICAZIONE O ASSEGNAZIONE

L'**asta telematica sincrona mista** prevede la possibilità di depositare offerte secondo le regole tradizionali, ovvero in busta chiusa presso il luogo definito dal delegato alla vendita, oppure mediante la modalità telematica come sopra rappresentata. Il giorno stabilito per la vendita, il Professionista dovrà caricare sul portale del Gestore i dati delle offerte ricevute fisicamente in busta chiusa nonché eventuali rilanci effettuati dagli offerenti presenti fisicamente nel luogo della vendita.

3. IL CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

Si rimanda all'Allegato n. 1 - fac-simile avviso di vendita per il contenuto di un bando di vendita (da integrare a seconda dei casi).

4. LA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Una volta redatto l'avviso di vendita e allegate le relative condizioni di vendita, il delegato provvede a dare pubblica notizia della vendita mediante:

- 1) pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche da effettuarsi da parte del soggetto nominato dal Giudice delle Esecuzioni (solitamente Aste Giudiziarie Inlinea Spa) che procederà al caricamento dei dati relativi alle vendite degli immobili nonché alla pubblicazione dell'avviso di vendita delle offerte ai sensi del comma 1 dell'art. 490 cpc avendo la possibilità di accedere al fascicolo della procedura esecutiva e di estrarre copia della documentazione necessaria per effettuare le operazioni sopra descritte; (l'Allegato n. 2- manuale utente PVP riporta le principali note tecniche per procedere alla pubblicazione sul PVP);
- 2) pubblicazione sul sito www.astegiudiziarie.it dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della perizia e relative fotografie e planimetrie, almeno 60 gg. prima del termine di presentazione delle offerte (in via prudenziale posto che la legge prevede 45 giorni prima);
- 3) pubblicazione sui quotidiani locali, quali "Il Giornale di Brescia" e "Bresciaoggi", ai sensi del comma 3 dell'art. 490cpc nell'apposito spazio riservato al Tribunale di Brescia, in un termine non inferiore a 60 giorni prima della data fissata per la vendita.

Le spese per gli adempimenti pubblicitari sono a carico del creditore procedente.

Il professionista, oltre a provvedere alla pubblicazione dell'avviso su internet e alla pubblicità sul giornale, deve anche **notificare l'avviso** ai creditori e al debitore.

5. LE MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Chi è legittimato a presentare l'offerta?

Qualunque interessato, fatta eccezione per il debitore, nonché per i soggetti per i quali vige un divieto speciale ex art. 1471 c.c. (gli ufficiali pubblici rispetto ai beni che sono venduti per il loro ministero e coloro che amministrano beni altrui relativamente ai beni amministrati).

È possibile presentare l'offerta anche a mezzo di un avvocato e in questo caso può anche essere per persona da nominare ex 579 u.c. (è necessaria dichiarazione espressa).

Anche il coniuge del debitore, non esecutato, è ammesso alla partecipazione alla vendita.

Laddove l'Offerente agisca in qualità di legale rappresentante di una società, sia essa di persone che di capitali, dovrà allegare la prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della medesima (ad es. con la produzione di un certificato della camera di commercio).

Nella vendita senza incanto, le offerte non possono pervenire da un mandatario (ovvero da soggetto che senza essere un legale agisca in nome e per conto dell'offerente) seppur munito di procura speciale (ex art. 571 c.1).

Quali elementi deve contenere un'offerta?

Le offerte sono **dichiarazioni scritte** che debbono contenere quindi la manifestazione di volontà di acquistare il bene e ogni altra indicazione circa il contenuto della proposta, tra cui:

- nominativo, data di nascita e codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e, laddove esso sia di comunione legale, stato civile e, se coniugato, la indicazione dei dati del coniuge regime patrimoniale della famiglia. Se si tratta di legale rappresentante, dovranno ovviamente essere indicati anche i dati del soggetto di cui si ha la legale rappresentanza. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- prezzo offerto e termini di pagamento. Il prezzo offerto può essere inferiore fino al 25% rispetto a quello indicato ex art. 568 con la ordinanza del giudice o del delegato alla vendita (se inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza, l'offerta è inefficace);

FASE 2: DALL'AVVISO DI VENDITA ALL'AGGIUDICAZIONE O ASSEGNAZIONE

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

NB/ all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'Offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile secondo le indicazioni contenute nel bando di vendita.

Che cosa deve essere allegato all'offerta?

La prova del versamento della cauzione non inferiore del decimo del prezzo offerto e non già del prezzo base (senza la quale l'offerta è inefficace). Nel bando è specificata la modalità di versamento della cauzione: se con assegno circolare, esso sarà intestato alla procedura esecutiva, indicando il numero di ruolo e il nome del debitore. Altrimenti, se così stabilito, la somma sarà versata sul conto bancario aperto su disposizione del Giudice e indicato nell'ordinanza di vendita o nell'avviso di vendita. In tal caso dovrà essere allegata all'offerta la prova dell'avvenuto versamento.

Quando deve essere depositata l'offerta?

L'offerta deve pervenire in cancelleria o al Professionista delegato entro il termine previsto nel bando o nell'avviso per il deposito delle offerte. L'offerta **tardiva** è inefficace.

Dove deve essere depositata l'offerta?

Nel caso di delega delle operazioni di vendita ad un Professionista, tutti gli adempimenti che in forza delle norme di legge andrebbero effettuati in cancelleria, vanno effettuati presso il Professionista a meno che il Giudice non disponga diversamente nell'ordinanza di vendita.

Laddove il Giudice disponga la vendita telematica, il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti, nonché il pagamento del prezzo dovranno essere effettuati con modalità telematiche nel rispetto della normativa di cui alla legge 119/2016 che ha modificato l'art. 569 c.4.

Da gennaio 2017 è disponibile sul sito www.pst.giustizia.it il documento della DGSIA sulle modalità operative sia del portale delle vendite che delle vendite telematiche.

Come deve essere depositata l'offerta?

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa (con inserito all'interno l'assegno circolare della cauzione) nel luogo, nella data e nell'orario che sarà indicato nell'avviso di vendita e saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione.

Sulla parte esterna della busta dovrà essere segnate solo le seguenti tre indicazioni:

1. nominativo del Giudice o del Delegato che tratta la vendita;

FASE 2: DALL'AVVISO DI VENDITA ALL'AGGIUDICAZIONE O ASSEGNAZIONE

2.nominativo di chi deposita materialmente la busta (che non deve essere necessariamente l'offerente);

3.data dell'udienza.

NB/nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

Il Delegato che riceve la busta, deve annotarvi la **data** e **l'ora** della sua ricezione.

L'apertura delle buste avverrà in udienza. Si rimanda all'Allegato n. 3 - fac simile offerta per visionare una bozza di offerta.

6. LA DISCIPLINA DELLA VENDITA

La vendita senza incanto: celebrazione dell'udienza, gestione della gara.

1. Il Delegato alla vendita "**chiama**" la **procedura**, indicando per quale bene si sta procedendo;
2. Aperte le buste, viene redatto il **verbale** del loro contenuto;
3. Il Delegato **verifica l'efficacia dell'offerta** (regolarità della cauzione, tempestività dell'offerta rispetto al termine di presentazione, prezzo di acquisto non inferiore di più di ¼ a quello proposto nell'ordinanza di vendita)
4. In presenza di **più offerte efficaci** gli offerenti sono inviati ad una **gara sulla base dell'offerta più alta** (con offerta al rialzo nella misura stabilita nell'ordinanza o in udienza, nel tempo massimo tra un'offerta e l'altra stabilito dal delegato, che nella prassi è pari a 60 secondi);
5. Delle operazioni di vendita viene redatto un **verbale**.

7. IL VERBALE DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nel corso delle operazioni di vendita il Delegato alla vendita redigerà il verbale d'asta che – nel caso di esito positivo dell'asta – conterrà i riferimenti relativi anche all'Aggiudicatario del bene.

Si consiglia di redigere sempre il verbale delle operazioni di vendita, anche in caso di asta deserta.

FASE 2: DALL'AVVISO DI VENDITA ALL'AGGIUDICAZIONE O ASSEGNAZIONE

Il verbale, infatti, sia in caso di asta deserta che in caso di aggiudicazione, deve essere depositato nel fascicolo della procedura tramite PCT.

Il verbale deve contenere:

- la data e l'ora dell'asta con l'indicazione dei presenti;
- l'indicazione del numero di buste depositate;
- nel caso di più offerte e in presenza di rilanci, il dettaglio dei rilanci effettuati;
- nel caso di esito positivo della vendita, l'anagrafica completa dell'aggiudicatario nonché il riferimento alla dichiarazione dell'aggiudicatario di voler avvalersi dei benefici fiscali per l'acquisto dell'immobile oggetto d'asta.
- il richiamo al termine per effettuare il saldo prezzo.

Nel caso di esito positivo dell'asta il verbale, oltre ad essere sottoscritto dal Delegato alla vendita, deve essere firmato anche dall'Aggiudicatario.

Si rimanda all' *Allegato n. 4 – Fac simile verbale delle operazioni di vendita* per visionare una bozza di verbale di vendita e/aggiudicazione.

8. LA NUOVA ASTA IN CASO DI PRECEDENTE ASTA DESERTA

Nella previsione che la prima asta sia deserta, nell'ordinanza di vendita il G.E. fissa il termine entro il quale il delegato alla vendita possa esperire nuovi esperimenti di vendita e determina il numero minimo di esperimenti da indire.

Il G.E., nella delega, autorizza il Professionista ad effettuare i ribassi del prezzo sino al 25% rispetto al prezzo base dell'asta precedente.

A seguito di aste deserte il Delegato, quindi, sarà chiamato ad effettuare nuovamente gli adempimenti previsti per la fissazione della prima vendita. Quindi redigerà un nuovo avviso di vendita che comunicherà ai creditori e provvederà agli adempimenti pubblicitari come in sede di prima vendita.

Se al quarto esperimento di vendita l'asta fosse nuovamente deserta, il Delegato deve depositare una relazione al G.E. affinché vengano presi gli opportuni provvedimenti in relazione alla prosecuzione della vendita. Il G.E. può autorizzare un quinto esperimento di vendita con un ulteriore ribasso rispetto al prezzo base dell'ultima asta pari al 30% (ex art.

591 c.p.c.).

Qualora anche la quinta asta fosse deserta, il delegato rimette gli atti al G.E. affinché vengano presi i dovuti provvedimenti in merito alla prosecuzione delle operazioni di vendita o alla chiusura anticipata della procedura (ex art. 164 bis disp. att. cpc).

9. L'AGGIUDICAZIONE / L'ASSEGNAZIONE

Si ricorda che:

- non verranno prese in considerazione offerte pervenute **dopo** la conclusione della gara;
- nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per **persona da nominare**, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- l'aggiudicatario è tenuto al **pagamento degli oneri tributari** conseguenti all'acquisto del bene nonché dei **compensi** spettanti a norma del D.M. n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la **cancellazione delle formalità pregiudizievoli**;
- salvo quanto disposto nel successivo punto, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il **termine** esposto nel bando a decorrere dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;
- qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di **finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado** sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura;
- in caso di **richiesta ex art. 41 T.U.B.** avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla

FASE 2: DALL'AVVISO DI VENDITA ALL'AGGIUDICAZIONE O ASSEGNAZIONE

aggiudicazione) di calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del Professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del Professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

- in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del Delegato) dichiarerà la **decadenza** dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Asta con incanto²: il caso delle offerte successive all'aggiudicazione provvisoria

Se il decreto di vendita (di cui al comma 1 dell'art. 574 cpc) non è pronunciato entro due mesi dalla pubblicazione dell'avviso di vendita (previsto nell'art. 570 cpc), il giudice dell'esecuzione ordina l'incanto.

La fase dell'aggiudicazione all'unico o al miglior offerente non conclude in maniera definitiva il procedimento di vendita.

Nel caso di vendita con incanto, può accadere che l'aggiudicazione provvisoria sia seguita da nuove offerte. Tali offerte saranno ritenute valide se:

- Depositare in cancelleria entro dieci giorni dall'incanto (termine perentorio ex art.

² Si distinguono due tipologie di aste giudiziarie: l'**asta con incanto** (art. 570 cpc e segg.) e l'**asta senza incanto (art. 576 cpc)**.

Nel caso di **asta senza incanto** le offerte si depositano in busta chiusa nei termini e secondo le modalità indicate nel bando di vendita. L'offerta è caratterizzata dalla segretezza e dall'irrevocabilità.

Nel caso di **asta con incanto**, il partecipante non deposita un'offerta in busta ma un'istanza di partecipazione alla gara, da depositarsi – con la cauzione – nei termini e nelle modalità indicate nel bando di vendita. Nella vendita con incanto si realizza immediatamente una gara fra i partecipanti i quali devono essere presenti fisicamente al momento della gara per procedere ad effettuare i rilanci: l'offerta è ritenuta efficace se supera il valore base indicato nel bando di vendita, o l'offerta precedente, secondo il rilancio minimo stabilito dal bando di vendita. La gara termina quando sia trascorso il tempo - predeterminato nel bando di vendita dal Professionista - dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore.

Al termine dell'eventuale gara, nel caso di vendita senza incanto l'aggiudicazione è definitiva mentre nel caso di gara con incanto è provvisoria.

FASE 2: DALL'AVVISO DI VENDITA ALL'AGGIUDICAZIONE O ASSEGNAZIONE

584 cpc);

- Il prezzo offerto supera di 1/5 il prezzo raggiunto nell'ultimo incanto;
- La cauzione prestata risulta pari al doppio di quella versata nell'ultimo incanto.

Alla scadenza dei dieci giorni il Delegato alla vendita procede all'esame delle eventuali offerte pervenute dopo l'incanto e, se ritenute valide, procede alla convocazione di una nuova gara tra i partecipanti all'incanto precedente, l'Aggiudicatario provvisorio e il nuovo Offerente. Il Delegato deve predisporre un nuovo avviso di vendita ex art. 580 cpc.

La diserzione della vendita e possibili esiti.

In mancanza di offerte efficaci (efficace è l'offerta di un prezzo inferiore di non più di 1/4 rispetto al prezzo stabilito in ordinanza) e non siano pervenute almeno 10gg prima dell'udienza di vendita istanze di assegnazione del bene, il Giudice dell'esecuzione ha tre possibilità:

- a) disporre l'amministrazione giudiziaria del bene;
- b) fissare una vendita con incanto se si ritenga probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo a un prezzo superiore della metà rispetto al prezzo valore dell'ultimo tentativo di vendita;
- c) disporre una nuova vendita, a nuove condizioni, operando la riduzione del prezzo valore fino a 1/4 del precedente e dopo il quarto tentativo di vendita fino alla metà (sarà quindi efficace l'offerta non inferiore al 75%).

Il Delegato non è tenuto a dare al debitore esecutato notizie circa la data della nuova vendita.

Parte della giurisprudenza di merito sostiene inammissibile la prosecuzione all'infinito della esecuzione con possibilità di innumerevoli ribassi e fissazioni di vendite fino a pervenire a vendite con prezzo irrisori inidonei anche a soddisfare le spese della procedura ed incapaci di giustificare il proseguo della procedura: in tal caso si è ipotizzata la possibilità di dichiarare d'ufficio l'estinzione della procedura esecutiva (provvedimento del Giudice) stante la sua incapacità di attingere a un risultato economicamente utile.

L'istanza di assegnazione.

L'istanza di assegnazione può essere avanzata da qualsiasi creditore intervenuto.

FASE 2: DALL'AVVISO DI VENDITA ALL'AGGIUDICAZIONE O ASSEGNAZIONE

Qualora non venga raggiunto il prezzo base al primo esperimento di vendita, il termine per la presentazione dell'istanza è stabilito in dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita dal secondo esperimento in poi.

L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista dall'art. 506 c.p.c. (spese di esecuzione e crediti aventi diritto di prelazione anteriori a quello dell'istante) ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Ove il Delegato ritenga di accogliere l'istanza di assegnazione deve fissare il termine entro il quale l'assegnatario deve versare:

- il saldo prezzo (pari alle spese di esecuzione oltre ai crediti di rango anteriore o pari al prezzo base d'asta se questo risulta essere superiore);
- l'eventuale conguaglio qualora non vi siano altri intervenuti e altri creditori iscritti.

10. ALLEGATI:

1. fac-simile avviso di vendita
2. Portale Vendite Pubbliche - manuale utente
3. fac-simile Offerta
4. fac-simile verbale delle operazioni di vendita