



Questa guida ti è stata messa a disposizione gratuitamente dalla BBS PRATICHE & SERVIZI S.a.s; vai sul nostro sito per conoscere quanti e quali servizi possiamo erogare per semplificarti la vita ed iscriverti alla nostra newsletter per rimanere sempre aggiornato

Tel 062147660

Whatsapp: 347 736 1064

mail: bbs@bbspratiche.it

<https://www.bbspratiche.it>

Per iscriverti alla ns
newsletter

FAQ-ASTE GIUDIZIARIE

Sommario

I.	Quali tipi di aste esistono ovvero gli scopi?	2
II.	Può partecipare all'asta del proprio bene il debitore stesso	2
III.	Come è possibile partecipare alle aste?	2
IV.	Le aste devono prevedere un'unica modalità o anche forme miste?	2
V.	Dove vengono eseguite le aste.....	2
VI.	E' prevista una cauzione	2
VII.	E' vero che bisogna depositare anche le spese di istruttoria insieme alla cauzione.....	3
VIII.	Come è definito il prezzo di vendita.....	3
IX.	Cosa sono le aste con incanto	3
X.	Cosa sono quelle senza incanto.....	3
XII.	Cosa sono le aste sincrone miste.....	3
XIV.	Posso far partecipare un'altra persona per mio conto.....	4
XV.	Vorrei partecipare ma dichiarando il definito aggiudicatario solo in caso di esito positivo	4
XVI.	Cosa succede se non riesco a saldare il conto in caso di aggiudicazione	4
XVII.	Entro quanto tempo si deve procedere al saldo	4
XVIII.	Quali beni si possono acquistare nelle aste	4

FAQ-ASTE GIUDIZIARIE

I. Quali tipi di aste esistono ovvero gli scopi?

Le aste esistono con un unico scopo: vendere un bene per ricavarne il maggior controvalore possibile indipendentemente dalla reale motivazione. Esistono due grandi gruppi di aste;

- a) le aste giudiziarie, ovvero quelle indette da un giudice nominato dal tribunale di competenza che ha l'unico scopo di raccogliere il denaro per soddisfare i crediti di uno o più soggetti nei confronti di un debitore o del fallito (se è impresa)
- b) le aste commerciali; sono quelle indette da qualsiasi soggetto non pubblico o da un soggetto pubblico, ad esempio un ente vuole disfarsi di alcuni suoi immobili e quindi li mette all'asta.

Per ogni asta ci sono delle regole da rispettare, ma chiaramente per quelle giudiziarie c'è una procedura piuttosto articolata. Qui di seguito affrontiamo solo le aste di tipo giudiziario, ma alcune regole valgono anche per quelle commerciali

II. Può partecipare all'asta del proprio bene il debitore stesso

No, una volta messa all'asta il bene il debitore, esso non può partecipare

III. Come è possibile partecipare alle aste?

Esistono sostanzialmente tre modalità: quella telematica, quella cartacea e quella fisica. La prima è fatta tramite strumenti appunto telematici, la seconda tramite la presentazione di un'offerta scritta dentro una busta chiusa; la terza è a voce direttamente sul posto ove si tiene la vendita dei beni. Tuttavia dall'Aprile del 2018 quella telematica deve essere la modalità per definizione più utilizzata, salvo motivate eccezioni

IV. Le aste devono prevedere un'unica modalità o anche forme miste?

Non è detto, possono prevedere anche forme miste; il giudice che ha in carico la procedura decide su tale argomento

V. Dove vengono eseguite le aste

Le aste sono eseguite presso il tribunale o presso lo studio di un professionista delegato (solitamente uno studio legale o studio notarile); fatto salvo per quelle esclusivamente telematiche ove per ovvie ragioni non esiste un luogo fisico

VI. E' prevista una cauzione

Tranne poche eccezioni è prevista una cauzione che è pari al 10% del valore offerto o del valore della base d'asta che va depositato prima dell'inizio dell'Asta; la quale verrà restituita nel caso il partecipante non si sia aggiudicata l'asta. La cauzione è trattenuta per l'intero importo qualora

FAQ-ASTE GIUDIZIARIE

l'aggiudicatario non saldi il prezzo di aggiudicazione; è invece trattenuta per il 10% qualora il candidato non si presenti per formulare la propria offerta senza giustificato motivo. Si evidenzia che in realtà l'aggiudicatario rinunciatario potrebbe essere chiamato a pagare anche la differenza del minor introito tra il prezzo di sua aggiudicazione e quello dell'aggiudicazione successiva qualora la cauzione non fosse sufficiente

- VII. E' vero che bisogna depositare anche le spese di istruttoria insieme alla cauzione**
Non più; questo era richiesto nel passato; ma questo non significa che le spese spariscono
- VIII. Come è definito il prezzo di vendita**
Il prezzo è stabilito sulla base di una perizia effettuata da un tecnico scelto dal tribunale; inoltre il giudice che segue il fallimento stabilisce anche il prezzo minimo di rialzo. Qualora la prima asta vada deserta il giudice autorizza una riduzione del prezzo in base al quale viene fatta una altra asta, se anche questa va deserta si procede ad un ulteriore ribasso e così via. Un altro criterio è quello di indire un asta con incanto e poi far
- IX. Cosa sono le aste con incanto**
Sono le aste nella quale ogni offerente può effettuare più offerte ovvero è un asta pubblica che si ferma solo quando l'ultimo prezzo offerto non sia soppiantato da una nuova offerta; questa forma di asta prevede un prezzo base con minimo rialzo ed un tempo (3 minuti) per effettuare il rilancio. L'aggiudicazione definitiva non può comunque essere eseguita se non sono trascorsi dieci giorni, ovvero in questi dieci giorni possono essere fatte ulteriori offerte purchè le nuove offerte non siano inferiori al prezzo di prima aggiudicazione aumentato del 20%. Si ricorda in tal caso che i nuovi "offerenti" dovranno versare il doppio della cauzione già versata
- X. Cosa sono quelle senza incanto**
In questo caso si presenta un'unica offerta; se c'è un'unica offerta il bene viene assegnato; qualora siano state fatte più offerte il giudice può decidere di fare una gara ad incanto il cui prezzo di partenza sarà dato dal prezzo del miglior offerente della medesima asta con incanto. In sostanza le gare senza incanto sono utilizzate prevalentemente per fissare un prezzo di mercato del bene
- XI. Cosa sono le aste sincrone**
Sono aste che prevedono esclusivamente la modalità telematica sia per la domanda di partecipazione che per la presentazione dell'offerta. In questa forma di asta i tutti i partecipanti devono formulare la loro proposta contemporaneamente; ciò comporta che la gara debba essere "seguita" dall'incaricato.
- XII. Cosa sono le aste sincrone miste**
Sono le aste nella quale è consentito presentare le offerte nelle tre diverse modalità (fisica, busta, telematica) per cui ogni partecipante può scegliere la modalità che meglio si adatta alle sue esigenze. Nel caso di aste che prevedono rilanci (incanto) il gestore dell'asta dovrà pubblicare contemporaneamente sul portale le offerte effettuate in via diversa da quella telematica in modo

FAQ-ASTE GIUDIZIARIE

da consentire alle persone che seguono la trattativa telematicamente di venire a conoscenza delle altre offerte e di conseguenza regolarsi per le loro proposte

XIII. Cosa sono le aste asincrone

Sono aste per le quali sia la domanda che la partecipazione vanno fatte telematicamente, ma in questo caso la partecipazione e gli eventuali rilanci è fissata un arco temporale piuttosto ampio; di conseguenza questa forma di asta è pressochè automatica in quanto non è richiesta la presenza di nessun “controllore”

XIV. Posso far partecipare un'altra persona per mio conto

Assolutamente sì, in tal caso questi deve essere munito di procura speciale; che si può fare presso un notaio al costo orientativo tra le € 100 ed i € 150,00

XV. Vorrei partecipare ma dichiarando il definito aggiudicatario solo in caso di esito positivo

Assolutamente sì, tuttavia se entro tre giorni dall’aggiudicazione il “nome reale” non si presenta e la gara è aggiudicata al “presentatore dell’offerta” il quale dovrà quindi versare il dovuto

XVI. Cosa succede se non riesco a saldare il conto in caso di aggiudicazione

Viene escussa la cauzione e sarà indetta una nuova asta.

XVII. Entro quanto tempo si deve procedere al saldo

Entro 60 giorni si deve saldare il dovuto

XVIII. Quali beni si possono acquistare nelle aste

Di Tutto: da case a negozio, da quote di società a terreni; da mobilio ad attrezzature.....

XIX. E' vero che un bene acquisito tramite ASTA è libero da ogni vincolo?

Si si conferma che i beni acquistati tramite asta sono “vergini”, nel senso che sono liberi da qualsiasi ipoteca o rischio inerente il trasferimento della proprietà; non è così invece sul piano amministrativo nel senso che l’aggiudicazione non libera il bene da altri vincoli qualora ce ne fossero; ad esempio un classico problema è un abuso edilizio sull’immobile. Tuttavia qualora ci fossero questi problemi nella relazione tecnica questo dovrebbe essere indicato ed evidenziato e dovrebbero essere indicati anche i costi per risolvere questi problemi; questo anche per evitare problemi di ordine giuridico sull’efficacia dell’atto di trasferimento del bene . E’ da evidenziare che tutti hanno interesse a far sì che l’immobile sia “commercialmente” appetibile; di conseguenza si auspica la maggiore trasparenza; tutto ciò non esula comunque l’offerente ad essere particolarmente prudente

XX. Bisogna sostenere delle spese una volta aggiudicato il bene

FAQ-ASTE GIUDIZIARIE

Si assolutamente, alcune di queste sono descritte nell'avviso stesso; altre vanno valutate e previste. Infatti il giudice emette solo una sentenza di aggiudicazione/assegnazione del bene e di per se questo per alcuni beni non significa il trasferimento del bene. Quindi mentre per alcuni beni avviene la consegna fisica del bene aggiudicato da parte del custode giudiziario all'aggiudicatario, nel caso dei beni immobili, delle quote azionarie o delle auto è necessario alcune procedure amministrative relative semplici, ma che hanno un costo attraverso il quale procedere al passaggio della proprietà sui rispettivi pubblici registri (conservatoria, catasto, PRA, Registro imprese). Altro elemento sul quale fare molta attenzione è dato dal fatto che alcuni beni potrebbero essere nella disponibilità del fallito o di terzi, in tal caso vanno attentamente valutati i tempi ed i costi prendere realmente possesso del bene; anche se con la sentenza di aggiudicazione del giudice si bypassa tutta la lunghissima procedura prevista dal codice per il pignoramento dei beni di un soggetto debitore

XXI. E' possibile visionare il bene

Solitamente si, e nel bando è indicato la figura deputata a tale scopo (custode giudiziario) è possibile prendere visione del bene oggetto dell'asta. In alcune circostanze la presa visione e l'asta sono contemporanee; ad esempio il professionista incaricato fa un'asta dei beni direttamente nello stabilimento del fallito

XXII. E' possibile richiedere un finanziamento

Assolutamente si; l'atto di mutuo è fatto insieme all'atto di trasferimento del bene

XXIII. Serve il notaio per il passaggio di proprietà

Assolutamente no; la sentenza di aggiudicazione del giudice è un atto pubblico che può essere usato per il trasferimento della proprietà; ben diversa è la situazione nella quale l'aggiudicatario deve fare un mutuo, in tal caso sicuramente la finanziaria potrebbe richiedere la stesura di un atto pubblico e quindi di un atto notarile

XXIV. Quale servizio ci da il BBS PRATICHE

Ti forniamo gli strumenti base (PEC e firma digitale); possiamo, entro certi limiti, formulare l'offerta per tuo conto, possiamo aiutarti a formulare l'offerta e a seguirla per te, possiamo aiutarti ad imparare gli strumenti e ti "iscriviamo" al portale che ti consente di vedere le opportunità e di parteciparvi. Possiamo anche fare da backup. Cosa vuol dire? Come visto nei punti precedenti se l'aggiudicatario per qualsiasi ragione non si presenta perde il 10% della caparra; ad esempio per garantirsi che qualcosa va storto (ad esempio un guasto al computer o alla rete internet poco prima dell'asta) c'è un altro che può formulare l'offerta per mio conto riducendo così il rischio di perdere la cauzione o di fare l'affare.