Modalità di partecipazione alle aste immobiliari

La vendita dei beni immobili sottoposti ad espropriazione è effettuata, mediante pubblico incanto, a cura dell'Agente della riscossione, senza necessità di autorizzazione dell'Autorità giudiziaria (art. 52 del Decreto del Presidente della Repubblica 602/73).

Ad eccezione del debitore e dell'Agente della riscossione procedente, cui è vietato rendersi acquirente, anche per interposta persona, dei beni pignorati, tutti possono partecipare alle aste immobiliari e non occorre l'assistenza di un legale o di altro professionista.

L'incanto è tenuto e verbalizzato dall'ufficiale della riscossione nel luogo e negli orari indicati nell'avviso di vendita.

Gli immobili si vendono a corpo e non a misura; nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; con tutte le pertinenze e le accessioni nonché con le eventuali ragioni di comproprietà sulle aree o su altre parti del fabbricato che per legge, uso, destinazione siano da considerarsi comuni; con le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue ed in particolare secondo le risultanze catastali come appartengono all'esecutato e con i diritti inerenti e senza garanzia di sorta (anche in ordine ad eventuali irregolarità edilizie) da parte dell'Agente della riscossione procedente.

Il prezzo base dell'incanto è stabilito ai sensi dell'art. 79 del Decreto del Presidente della Repubblica 602/73, ovvero è determinato, su istanza del soggetto nei confronti del quale si procede o dell'Agente della riscossione, in base al valore stimato con l'ausilio di un esperto nominato dal Giudice ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 80, comma 2 lettera b) del Decreto del Presidente della Repubblica 602/73.

Per essere ammesso all'asta, l'offerente, entro i termini e con le modalità indicate nell'avviso di vendita, dovrà depositare istanza di partecipazione (scaricabile dal sito www.agenziaentrateriscossione.gov.it) debitamente compilata, allegando, a titolo di cauzione, assegno/i circolare/i non trasferibile/i d'importo pari al 10% del prezzo base dell'incanto.

Gli offerenti e i procuratori speciali, che si presentassero all'incanto in sostituzione dei primi, dovranno essere muniti di valido documento di identità, per potervi partecipare.

L'asta si aprirà al prezzo minimo indicato per ogni incanto.

Le offerte saranno considerate valide purché superino il prezzo base d'asta dell'incanto, o le precedenti offerte, di un importo pari almeno all'offerta minima in aumento.

Le offerte in aumento non dovranno essere inferiori a quanto riportato sull'avviso di vendita.

Nell'ipotesi in cui la vendita non abbia luogo per mancanza di offerte valide, l'Agente della riscossione procederà, limitatamente ai lotti invenduti, ad un secondo incanto per un "prezzo base" inferiore di un terzo rispetto a quello precedente. Se anche quest'ultimo risultasse infruttuoso, si terrà un terzo incanto con "prezzo base" ridotto ulteriormente di un terzo. Qualora il terzo incanto avesse esito negativo, salvo che l'immobile venga assegnato allo Stato con le modalità previste dall'art. 85, comma 1 del Decreto del Presidente della Repubblica 602/73, l'Agente della riscossione potrà, su richiesta dell'ente creditore, procedere a un quarto incanto per un prezzo base diminuito ancora una volta di un terzo.

Le date degli incanti, i relativi prezzi-base e gli importi delle correlate cauzioni sono precisati nell'avviso di vendita.

L'aggiudicazione avverrà a favore del migliore offerente.

La cauzione è restituita all'offerente non aggiudicatario solo se lo stesso partecipa all'incanto, personalmente o a mezzo di procuratore speciale. In caso contrario ed in mancanza di un giustificato e documentato motivo d'assenza, la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente dall'esecuzione, a norma dell'art. 580 Codice di procedura civile.

L'aggiudicatario deve versare il prezzo nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione. Se il prezzo non è versato entro tale termine, il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa ai sensi dell'articolo 82 del Decreto del Presidente della Repubblica 602/73.
L'Agente della riscossione procede, quindi, ad un nuovo incanto per un prezzo base pari a quello dell'ultimo incanto. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello della precedente aggiudicazione, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

Il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare all'Agente della riscossione, nei tre giorni successivi all'incanto, il nome della persona per la quale ha proposto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome dell'offerente (art. 583 Codice di procedura civile).

L'aggiudicazione avverrà a titolo provvisorio, salvo aumento del quinto ai sensi dell'art. 584 Codice di procedura civile.
Si fa presente che in caso di offerte del quinto, la loro ammissibilità è subordinata al deposito, presso l'Agente della riscossione procedente, entro il decimo giorno successivo all'aggiudicazione, di un atto contenente offerta di acquisto del bene per un valore aumentato di almeno di un quinto rispetto a quello conseguito in sede di aggiudicazione, con contestuale versamento di una somma, pari al doppio della cauzione versata.
Se nessuno degli offerenti in aumento partecipa alla gara indetta, l'aggiudicazione diventa definitiva e il Giudice pronuncia a carico degli offerenti, salvo che ricorra un documentato e giustificato motivo, la perdita della cauzione, il cui importo è trattenuto come rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

Avvenuto il versamento del prezzo, il Giudice pronuncia il decreto con il quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato, ordinando la cancellazione dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

Tale decreto è trascritto nei registri immobiliari a cura del Tribunale.

La vendita forzata trasferisce all'aggiudicatario i diritti che sul bene espropriato spettavano a colui che ha subito l'espropriazione (art. 2918 Codice civile).

Tutte le spese di vendita e gli oneri tributari concernenti il trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario (art. 78, comma 1, lettera h) del Decreto del Presidente della Repubblica 602/73).
Le spese di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni oggetto dell'espropriazione sono a carico dell'aggiudicatario.

I creditori che intendono intervenire nell'esecuzione devono notificare apposita istanza all'Agente della riscossione ai sensi dell'art. 54 del Decreto del Presidente della Repubblica 602/73.

Per quanto non indicato nelle presenti avvertenze, si rinvia alle norme del Capo II del Decreto del Presidente della Repubblica 602/73 nonché alle prescrizioni, non derogate e compatibili da tale normativa speciale, dettate dal Codice di procedura civile per l'esecuzione forzata immobiliare.

Si rammenta, infine, che:

- l'art. 353 del Codice penale punisce con la reclusione fino a cinque anni e con la multa fino a euro 1.032 colui che "*con violenza o minaccia, o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisce o turba la gara nei pubblici incanti o nelle licitazioni private per conto di pubbliche amministrazioni, ovvero ne allontana gli offerenti*";
- l'art. 354 del Codice penale punisce con la reclusione fino a sei mesi, o con la multa fino a euro 516 colui che "*per denaro dato o promesso a lui o ad altri, o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa, si astiene dal concorrere agli incanti*".