

ASTE DELEGATE DAL PRIVATO

Le aste delegate dal privato sono aste che si tengono alla presenza di parte venditrice e parte acquirente e sono affidate allo studio notarile Notaio Giusy Portale e Notaio Salvatore Gulisano.

Il sistema delle aste delegate dal privato è un sistema di vendita prevista dal codice civile e funziona nel seguente modo:

Tizio, proprietario di immobile sito in Comune di.....,
(descrizione completa dell'immobile), volendo vendere l'immobile sopra indicato, al fine di ricavare il maggior prezzo possibile dalla vendita, intende ricorrere ad un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.: *“L'offerta al pubblico, quando contiene gli estremi essenziali del contratto alla cui conclusione è diretta, vale come proposta, salvo che risulti diversamente dalle circostanze e dagli usi”*.

Il Notaio, ricevuto l'incarico per espletare l'asta, riceverà dal richiedente la documentazione relativa all'immobile da vendere (titolo di provenienza, visura catastale, planimetria rilasciata dal Catasto, documentazione attestante la conformità urbanistica dell'immobile, Attestato di Prestazione Energetica).

Il Notaio, servendosi della documentazione di cui sopra, provvederà:

- 1) a redigere una relazione preventiva sullo stato dell'immobile dal punto di vista ipocatastale;
- 2) a formare il fascicolo dell'immobile, per permettere una valutazione completa dal punto di vista fiscale, urbanistico ed edilizio;
- 3) a valutare l'immobile opportunamente coadiuvato da tecnici competenti. In particolare, sarà effettuata perizia da parte di ingegnere iscritto all'albo nonché foto per la relativa pubblicità.

Successivamente, il Notaio provvederà a fissare il giorno in cui si terrà l'asta. La procedura prevede la pubblicazione via internet, nonché su quotidiani locali e regionali, di un avviso d'asta nel quale sono indicati la descrizione dell'immobile offerto in vendita, le modalità di visita dell'immobile stesso, il prezzo base d'asta, pari alla valutazione di cui al precedente punto 3, il rilancio minimo, l'importo della cauzione e dell'anticipo spese da versare per partecipare all'asta, i documenti da presentare (indicazione del prezzo

offerto, non inferiore al prezzo minimo stabilito dal perito; fotocopia di documento di identità valido -se chi aderisce all'offerta è persona fisica-; certificato del registro delle imprese, o del registro persone giuridiche, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali -se chi aderisce all'offerta è persona giuridica-; cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al proprietario dell'immobile), il termine ed il luogo di presentazione della domanda di partecipazione, il luogo, la data e l'ora in cui si terrà l'asta e le modalità di procedura d'asta.

Le spese del servizio d'asta e quelle per la relazione notarile ipocatastale e della valutazione variano in base al valore dell'immobile che si intende mettere all'asta e sono a carico del richiedente l'asta.

L'asta si tiene nel giorno fissato nel relativo avviso di vendita, secondo lo svolgimento della vendita delegata dal Giudice dell'Esecuzione o dalla Sezione Fallimentare del Tribunale, così come descritto dettagliatamente nell'avviso stesso pubblicato come sopra.

In caso di aggiudicazione dell'immobile, l'aggiudicatario riceverà il preliminare di compravendita da sottoscrivere immediatamente e la cauzione versata per partecipare all'asta varrà quale caparra confirmatoria.

Il promittente venditore ed il promissario acquirente, nel termine di sessanta giorni dalla stipula del preliminare, dovranno stipulare l'atto definitivo di vendita ed il promissario acquirente dovrà versare l'intero prezzo, dedotta la somma versata a titolo di caparra confirmatoria, oltre le spese necessarie per la registrazione, trascrizione, voltura catastale e gli onorari notarili per l'atto di vendita definitivo.

E' prevista la possibilità, per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui per l'acquisto degli immobili messi all'asta, per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore degli immobili.