

# le domande più frequenti (FAQ)

---

## FAQ RELATIVE ALLE ASTE GIUDIZIARIE

### **È possibile, una volta aggiudicato l'immobile all'asta, farlo intestare ad altra persona nel decreto di trasferimento del giudice?**

No, l'intestazione potrà avvenire solo a favore dell'aggiudicatario.

### **È possibile che partecipi all'asta persona diversa dall'offerente?**

Di solito l'offerente partecipa all'asta di persona. È possibile altresì partecipare all'asta tramite procuratore speciale nominato con procura notarile, da allegare alla domanda di partecipazione. Il procuratore speciale parteciperà all'asta per conto del soggetto che ha dato la procura, a favore del quale sarà aggiudicato il bene.

All'asta, infine, è possibile partecipare anche dando mandato a un avvocato, il quale può fare offerte per persona da nominare. L'avvocato nei tre giorni successivi all'asta, dovrà dichiarare in cancelleria o al professionista delegato il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, alla quale sarà aggiudicato il bene.

### **I coniugi in comunione legale dei beni hanno l'obbligo di partecipare insieme all'asta? E come è possibile evitare che l'acquisto di un immobile all'asta da parte di un coniuge in tale regime patrimoniale cada automaticamente in comunione?**

Per i coniugi in comunione dei beni è sufficiente che uno dei due depositi la domanda di partecipazione e si presenti all'asta: l'immobile eventualmente aggiudicato entrerà automaticamente in comunione. Nel caso si voglia invece evitare questo, il coniuge che vorrà risultare esclusivo titolare del bene dovrà partecipare singolarmente alla gara, precisando nella domanda che esso non cadrà in comunione riservandosi di produrre, in caso di aggiudicazione, idonea e motivata dichiarazione di esclusione del bene dalla comunione ove risultino i presupposti di cui all'articolo 179 c.c., dichiarazione che alcuni Tribunali richiedono che sia stipulata per atto notarile.

### **Per partecipare a un'asta telematica giudiziaria come persona fisica di cosa ho bisogno?**

Per poter caricare un'offerta sul portale delle vendite pubbliche vengono

richieste: la firma digitale, la PEC, la copia del bonifico della cauzione (pari al 10% del prezzo offerto) e la copia del documento di riconoscimento

### **Si può presentare un'offerta in più offerenti?**

Sì. Due o più persone possono partecipare a un'asta aggiudicandosi il bene in comproprietà ma, per poterlo fare, il soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, dovrà essere in possesso di una procura notarile rilasciata dal coofferente e che dovrà essere caricata sul portale insieme agli altri documenti richiesti.

### **A quanto ammontano le spese e/o imposte di trasferimento per i beni acquistati all'asta?**

Conviene innanzitutto chiedere al custode o al delegato alla vendita, anche prima di presentare la domanda di partecipazione, le imposte e le eventuali spese a cui si è tenuti in caso di aggiudicazione. In generale le imposte dovute sono le stesse di una qualsiasi compravendita immobiliare così come le agevolazioni fiscali riconosciute.

### **È possibile usufruire delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa?**

Sì, a condizione che la volontà di usufruirne sia tempestivamente espressa già in sede di asta o meglio al termine della stessa. Deve essere rilasciata apposita dichiarazione al professionista delegato nel momento in cui esso effettuerà l'atto di deposito della bozza del successivo decreto di trasferimento.

### **Che cosa succede se l'immobile pignorato è occupato da terzi in forza di regolare contratto?**

I contratti di affitto, locazione o comodato non sono opponibili all'acquirente all'asta, salvo che non siano autorizzati dal giudice delle esecuzioni o che abbiano data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. In questo caso, non sono efficaci nei confronti dello stesso aggiudicatario oltre la prima scadenza del contratto d'affitto.

### **È possibile usufruire di un mutuo per l'acquisto di una casa all'asta giudiziaria?**

Sì. La stipula del contratto di mutuo sarà contestuale all'emissione del decreto di trasferimento e sull'immobile acquistato verrà iscritta ipoteca di primo grado.

### **Se l'immobile è occupato in maniera illegittima, come viene liberato?**

Ai sensi dell'art. 560 comma 6 c.p.c. *"Il giudice ordina, sentiti il custode e il debitore, la liberazione dell'immobile pignorato per lui e il suo nucleo familiare, qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, o quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare. A richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti; il giudice può autorizzarlo ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68"*. In ogni caso dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il custode, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, provvede all'attuazione del provvedimento di rilascio dell'immobile decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza.

### **Cosa accade se nell'immobile aggiudicato all'asta vi sono dei beni mobili da asportare?**

Sempre ai sensi dell'art. 560 c.p.c. *"Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando a essa un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi. Quando vi sono beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione è rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui al periodo precedente. Dell'intimazione è dato atto nel verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli è notificata dal custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione."*

### **Cosa accade se l'aggiudicatario non provvede al pagamento del prezzo nei termini fissati nell'ordinanza di vendita?**

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione, con suo decreto, pronuncia la decadenza dall'aggiudicazione, la perdita della cauzione a titolo di multa e dispone un nuovo incanto.

## FAQ RELATIVE ALLE ASTE DISMISSIVE

### **Nelle aste dismissive, cosa accade se nella fase dell'incanto o gara tra offerenti nessuno presenta rilanci?**

Si procede all'aggiudicazione a favore dell'offerta di importo più elevato; in caso di ex-aequo a favore dell'offerta registrata per prima in ordine temporale in caso di asta con procedura telematica ovvero per sorteggio negli altri casi.

### **Nelle aste dismissive cosa accade se l'offerta è presentata in giorni o orari diversi da quelli stabiliti nell'avviso d'asta?**

In questo caso le offerte sono escluse.

### **Nelle aste dismissive a cosa serve l'indicazione da parte dell'offerente del numero massimo di immobili nell'offerta residuale?**

È necessaria per porre un limite al diritto e all'obbligo di acquisto da parte dell'offerente stesso: infatti nel momento in cui si aggiudica un numero di immobili pari a quello indicato come limite massimo, ogni altra offerta perde efficacia.