

La partecipazione alle Aste Giudiziarie del Tribunale di Bologna

Le Aste giudiziarie riguardano beni oggetto di:

- ▶ Esecuzioni immobiliari
- ▶ Fallimenti
- ▶ Divisioni giudiziali
- ▶ Concordati

**Dove si effettua la ricerca
relativa a Immobili,
Aziende e Beni mobili
messi all'asta ?**

- ▶ Sul sito ufficiale del Tribunale di Bologna www.intribunale.net
- ▶ Su siti commerciali come www.immobiliare.it
- ▶ Sul quotidiano Il Corriere di Bologna e Il Resto del Carlino
- ▶ Su altri quotidiani dove, almeno 30 giorni prima dell'asta, viene pubblicata la pubblicità degli immobili e beni messi all'asta

Sul portale delle vendite pubbliche

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>

Lo svantaggio di consultare questo portale è che non ci sono le foto (che consulto cliccando in alto a destra *sito pubblicità*), ma nell'ordinanza di vendita vedo chi è il custode

Che informazioni vengono pubblicate?

- ▶ Uno stralcio della perizia
- ▶ L'avviso di vendita
- ▶ La planimetria (catastale o di progetto)
- ▶ L'ordinanza di vendita

E' possibile dichiarare una manifestazione di interesse, per conto di un proprio cliente, anche solo per una parte del lotto e proponendo un prezzo diverso.

Si tratta di una modalità poco sfruttata, ma è molto interessante, soprattutto per i fallimenti.

Il curatore può infatti chiedere al perito un parere di congruità sulla offerta al ribasso.

Chi è in grado di fornire
maggiori informazioni?

**Ufficio Unico
Vendite Delegate ai Notai
(Sportello Notai 3[^] Piano)
presso il Tribunale di Bologna,
via Farini 1**

Chi sono i soggetti coinvolti nelle esecuzioni immobiliari?

- ▶ Perito
- ▶ Custode
- ▶ Debitore Esecutato
- ▶ Creditore procedente
- ▶ Notaio Delegato
- ▶ Giudice dell'Esecuzione
(in sigla G.E)

Chi sono i soggetti coinvolti nei fallimenti?

- ▶ Perito
- ▶ Curatore Fallimentare (è allo stesso tempo il proprietario dei beni, il Custode e il Soggetto procedente)
- ▶ Notaio Delegato
- ▶ Giudice Delegato (in sigla G.D.)

Chi sono i soggetti coinvolti nelle divisioni?

- ▶ Perito
- ▶ Proprietari Condividenti
- ▶ Notaio Delegato
- ▶ Giudice Istruttore
(in sigla G.I.)

Quali informazioni
aggiuntive possono
servire a chi è interessato
a partecipare all'asta?

- ▶ Planimetrie ufficiali degli immobili
- ▶ Eventuali sanatorie da effettuare a cura e spese dell'aggiudicatario

- ▶ Regime fiscale della vendita
- ▶ Eventuali tempi di liberazione da persone e cose
- ▶ Eventuali contratti di locazione in corso

- ▶ Trascrizioni che non vengono cancellate dal tribunale come fondi patrimoniali, trust, domande di revocatorie
- ▶ Donazioni nel ventennio
- ▶ Se è una liquidazione del patrimonio ex legge 3/2012

Se si tratta di un lotto
immobiliare è opportuno
avere maggiori dettagli
su:

- ▶ Esatta composizione del lotto
- ▶ Eventuali accessori senza autonomo identificativo catastale (cantine, posti auto, corti esclusive)
- ▶ Caratteristiche e peculiarità relative all'accesso
- ▶ Servitù, oneri di urbanizzazione, lottizzazione, comparti, vincoli della Sovrintendenza
- ▶ Costi condominiali annuali ordinari
- ▶ Spese straordinarie deliberate

E' fondamentale informarsi in merito ad eventuali arretrati condominiali del proprietario precedente.

(ai sensi art. 63 co. 4 disp.att.c.c. «Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente»)

Se si tratta di un lotto
aziendale è opportuno
avere maggiori dettagli
su:

- ▶ Singole componenti del lotto: mobili, immobili, attrezzature
- ▶ Eventuali contratti in corso
- ▶ Dipendenti
- ▶ Contratto di locazione della sede dell'azienda e delle singole unità locali (se esistenti)
- ▶ Debiti di cui deve farsi carico l'acquirente

Se si tratta di beni mobili
provenienti da un
fallimento è opportuno
avere maggiori dettagli
su:

- ▶ Presenza nel lotto di beni strumentali o beni di magazzino senza garanzie di funzionamento e certificazioni o senza manuali di istruzione
- ▶ I tempi in cui questi beni mobili devono essere portati via dall'immobile
- ▶ Eventuali oneri di smaltimento a carico dell'aggiudicatario

Poiché in queste aste si compra con la formula VISTO E PIACIUTO è opportuno valutare autonomamente errati conteggi, misurazioni, pesi e valorizzazione

E' quindi molto importante l'accesso con occhi esperti del singolo settore merceologico

Le modalità di partecipazione all'asta giudiziaria

La Domanda sul modulo apposito
deve essere presentata all'Ufficio
Notai, Via Farini 1, Bologna
(presso il Tribunale)
entro le ore 12 del giorno non
festivo precedente l'ASTA
GIUDIZIARIA

ATTENZIONE: viene considerato
festivo anche il sabato

La domanda deve essere corredata da:

- ▶ Una busta bianca
- ▶ Una Marca da bollo da Euro 16,00
- ▶ L'originale della ricevuta di versamento della cauzione
- ▶ La fotocopia della carta d'identità e del codice fiscale dell'acquirente
- ▶ Il Certificato di iscrizione al Registro Imprese della CCIAA (se l'acquirente è una società) in bollo

**Se all'ASTA GIUDIZIARIA
partecipa una persona
fisica nella domanda
devono:**

- ▶ essere inseriti tutti i soggetti che vogliono divenire proprietari (anche pro quota)
- ▶ essere indicato il regime patrimoniale dei coniugi: comunione legale o separazione
- ▶ essere indicate le esatte quote di comproprietà e dei diritti reali parziari (usufrutto/abitazione) degli assegnatari

**Se all'ASTA GIUDIZIARIA
partecipa una persona
giuridica nella domanda
deve essere indicato:**

- ▶ La tipologia di società: Società di capitali, Società di persone, Consorzio, Cooperativa, Ditta individuale
- ▶ La firma del legale rappresentante munito di poteri all'acquisto, confermati da visura camerale e da eventuale delibera specifica (CDA o assemblea)
- ▶ Il Certificato in Bollo di iscrizione al Registro delle Imprese
- ▶ La fotocopia della Carta d'identità e del Codice fiscale del legale rappresentante firmatario della domanda

**Nel caso in cui l'acquisto
venga fatto a favore di
persona da nominare:**

- ▶ La domanda può essere firmata solo da un **AVVOCATO**
- ▶ La nomina deve essere fatta **ENTRO 3 GIORNI SOLARI** dalla data dell'asta (normalmente tenute al pomeriggio di **MARTEDI' E GIOVEDI'**)

Se l'acquisto è a favore di una società in corso di costituzione, la società dovrà essere iscritta al Registro Imprese **entro il terzo giorno** dalla data dell'asta.

Inoltre il versamento del 25% del capitale sociale deve essere effettuato sul conto corrente intestato alla costituenda società prima della costituzione dal Notaio e la costituenda società deve essere già dotata di PEC al momento del deposito del modello di costituzione al Registro Imprese da parte del Notaio.

Modulo da utilizzare per
l'acquisto senza incanto per
le persone fisiche

Modulo da utilizzare per
l'acquisto senza incanto per
le persone giuridiche

Modulo da utilizzare per la
richiesta di una visita
all'oggetto di interesse

Per poter partecipare ad
una ASTA GIUDIZIARIA è
necessario depositare
una cauzione

A Bologna la cauzione normalmente è il 20% del prezzo offerto (è comunque sempre opportuno leggere bene le informazioni contenute nell'avviso di vendita)

La cauzione deve essere versata tramite assegno circolare o bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (allegato alla domanda bisogna presentare l'originale del versamento o il bonifico comprensivo di CRO)

Se la cauzione viene versata mediante assegni circolari occorre informarsi prima dalla BANCA su quale sia il c/c della procedura e come tali assegni devono essere intestati.

Se la cauzione viene versata tramite bonifico bancario è possibile che nell'avviso di vendita sia indicato solo il numero di conto e non l'IBAN completo, che dovrà essere richiesto.

Nel caso in cui ci si aggiudichi il bene oggetto dell'asta l'importo della cauzione viene trattenuta come acconto sul prezzo finale.

Nel caso in cui NON ci si aggiudichi il bene in sede di asta viene consegnato un modulo da presentare alla banca della procedura per la restituzione dell'intera somma.

Nel caso in cui non ci si presenti all'asta si perde il diritto alla restituzione della cauzione.

L'offerta minima da indicare nella domanda è il prezzo base d'asta, riportato sul bando, ridotto del 25% ai sensi dell'art.571 cpc.

E' sempre possibile offrire nella domanda un importo superiore al prezzo base: in questo caso l'asta tra tutti i partecipanti partirà dall'offerta più alta, con i rialzi della fascia corrispondente.

Dove si svolgono attualmente le ASTE GIUDIZIARIE a Bologna?

Le Aste si svolgono all'interno del Palazzo Comunale situato in Piazza Maggiore e più precisamente nella Sala Tassinari, situata al piano terra.

L'ingresso a questa sala è all'interno del cortile principale del Palazzo Comunale.

Fuori dalla sala sono appesi gli orari di svolgimento delle aste e i numeri delle relative procedure.

Al termine dell'Asta Giudiziaria viene redatto un verbale di aggiudicazione del bene oggetto dell'asta stessa.

Questo verbale:

- ▶ Non è un titolo di trasferimento della proprietà
- ▶ Ne può essere richiesta una copia allo studio del Notaio delegato o al Custode nei giorni successivi all'asta, per eventuali pratiche di finanziamento dell'acquisto e per le volture degli automezzi

Quando deve essere
saldato il prezzo di
aggiudicazione?

Il pagamento deve essere effettuato normalmente entro 60 o 120 giorni dalla data dell'asta, ma è opportuno verificare SEMPRE le informazioni contenute nel bando.

La contabile del saldo prezzo + oneri di trasferimento a carico dell'aggiudicatario va depositata all'Ufficio Notai.

Solo da quel momento incomincia la lavorazione del decreto di trasferimento (titolo di trasferimento della proprietà a tutti gli effetti civili e fiscali).

Per questo motivo è consigliabile effettuare il pagamento il prima possibile.

Quali sono gli oneri di
trasferimento a carico
dell'aggiudicatario?

IMPOSTE DI TRASFERIMENTO E AGEVOLAZIONI

- ▶ Registro: Prima casa, Seconda Casa
- ▶ Tassazione sulla rendita: Clausola Prezzo – Valore
- ▶ Credito d'imposta
- ▶ Agevolazioni I.A.P (imprenditore agricolo a titolo principale)
- ▶ Agevolazioni lotti edificabili
- ▶ IVA, reverse charge
- ▶ Imposte ipotecarie, catastali, di bollo, tassa ipotecaria, voltura, ecc.

COMPENSO DEL NOTAIO

Ai sensi del D.M. 227/2015 per le aste successive al 16 marzo 2016 è a carico dell'aggiudicatario il 50% del compenso del notaio delegato all'asta per la redazione del decreto di trasferimento.

E' importante sapere che in caso di acquisto di un immobile ad un'asta giudiziaria NON vengono cancellate le seguenti trascrizioni anteriori (che comunque decadono):

- ▶ Diritti di abitazione
- ▶ Diritti di usufrutto
- ▶ Eventuali sequestri (civili e/o penali)
- ▶ Domande giudiziali (ad esempio le revocatorie)
- ▶ Fondi patrimoniali tra i coniugi

Quali sono i vari passaggi
da effettuare dopo
l'aggiudicazione di un
bene in un'asta
giudiziaria?

1. Chiedere all'Ufficio Notai i conteggi per il saldo prezzo comprensivo di oneri e onorari
2. Effettuare il saldo, inclusi gli oneri aggiuntivi
3. Portare all'Ufficio Notai la contabile di avvenuto versamento / bonifico sul conto indicato

(ATTENZIONE nel caso in cui il creditore procedente sia un Istituto di Credito che ha iscritto una ipoteca fondiaria sull'immobile trasferito, buona parte del saldo prezzo dovrà essere effettuato sul conto eventualmente indicato dal Creditore Fondiario in sede di asta)

4. Informarsi dal custode sui tempi di liberazione dell'immobile, nel caso in cui non sia già libero il giorno dell'asta
5. Chiedere la consegna dell'immobile al custode, offrendosi di pagare il saldo prezzo e le imposte
6. Attendere l'emissione del decreto di trasferimento (per il trasferimento vale la data di firma del decreto da parte del Giudice) e la sua repertoriazione da parte del Notaio

7. Attendere la registrazione, trascrizione e voltura del decreto, nonché la cancellazione di tutte le ipoteche e i pignoramenti

8. Chiedere copia autentica in Bollo del decreto all'Ufficio Notai

Solo dopo il decreto si potranno incominciare i lavori di ristrutturazione dell'immobile, presentare dei progetti e fare le volture e/o gli allacciamenti delle utenze.

L'assegnatario dovrà inoltre portare il decreto al proprio fiscalista per la Dichiarazione IMU, TASI, dei redditi ecc., comunicarlo all'amministratore di condominio *(e informarsi, se non lo ha fatto prima, sugli arretrati che deve pagare ai sensi art 63 co 4 disp att cod civ, cioè l'anno in corso e quello precedente al decreto di trasferimento)*.

Grazie per la Vostra
cortese attenzione

Avv. Elena Ceserani

Liquidatore e Commissario giudiziale