

## **VENDITE GIUDIZIARIE DI IMMOBILI: A DOMANDA ... RISPOSTA**

### ***COME POSSO ESSERE COSTANTEMENTE INFORMATO SULLE VENDITE GIUDIZIARIE DI IMMOBILI?***

Ci sono essenzialmente tre canali informativi:

#### **1. la stampa (quotidiani, free press ed eventuali riviste specializzate)**

Gli avvisi dei beni in vendita sono pubblicati su *Il Resto del Carlino – Quotidiano Nazionale* (il 1° mercoledì di ogni mese), sulla *Gazzetta di Reggio* (il 2° sabato di ogni mese), sul *Giornale di Reggio* (il 3° sabato di ogni mese), su *Reporter* (il 1° venerdì di ogni mese), su *Il caffè* (il 2° giovedì di ogni mese), su *Il RE degli affari* (il 3° venerdì di ogni mese), su *Il RE espresso* (il 4° lunedì di ogni mese) e sulle riviste specializzate *Reporter casa* e *Casa class* (mensilmente).

Sono inoltre reperibili sul *Bollettino ufficiale delle vendite immobiliari*, distribuito gratuitamente in Tribunale (Sportello dell'Istituto Vendite Giudiziarie, Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari, Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari) e alla sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie (in via Saragat 19 a Reggio Emilia).

Il Bollettino può essere scaricato gratuitamente dal sito [www.reggioemilia.astagiudiziaria.com](http://www.reggioemilia.astagiudiziaria.com) (o [www.re.astagiudiziaria.com](http://www.re.astagiudiziaria.com)).

#### **2. Internet**

Gli avvisi di vendita degli immobili sono pubblicati almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito [www.reggioemilia.astagiudiziaria.com](http://www.reggioemilia.astagiudiziaria.com) (o [www.re.astagiudiziaria.com](http://www.re.astagiudiziaria.com)).

Sul sito sono disponibili, oltre alla descrizione commerciale, alcune fotografie degli immobili, l'ordinanza di vendita, la perizia redatta dall'esperto nominato dal Giudice e tutte le informazioni utili per la partecipazione.

#### **3. l'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Reggio Emilia**

L'Istituto Vendite Giudiziarie (via Saragat 19 – Reggio Emilia – tel. 0522 513174) si occupa della pubblicità delle vendite giudiziarie, di organizzare le visite all'immobile e di fornire spiegazioni e chiarimenti sulle modalità di partecipazione.

### ***È POSSIBILE VISITARE L'IMMOBILE CHE MI INTERESSA?***

Sì. Sulla stampa e sul sito Internet sono indicati il nome e il recapito del Custode giudiziario al quale puoi rivolgerti per organizzare la visita (gratuita) all'immobile che ti interessa. Il "Custode giudiziario" è il tuo "agente immobiliare": ti informerà sul percorso da seguire se un immobile ti interessa, ti

affiancherà fino al momento della vendita, ti mostrerà la documentazione (ordinanza, perizia, planimetria, ecc.) e te ne fornirà una copia, ti accompagnerà a visitare l'immobile.

Importante: il Custode non viene pagato da chi fa visita al bene o da chi si aggiudica l'immobile (in pratica, non devi sborsare niente!).

Se sei interessato ad avere informazioni o a visitare l'immobile puoi fissare un appuntamento col custode facendo richiesta

- via fax all'Istituto Vendite Giudiziarie (fax 0522 271150)
- via internet: sulla scheda pubblicitaria dell'immobile clicca su "Prenota la visita", compila il modulo con i tuoi dati e sarai contattato dal Custode per concordare la data della visita
- di persona: vieni all'Istituto Vendite Giudiziarie (in via Saragat 19 a Reggio Emilia) e compila la richiesta.

#### ***VORREI ACQUISTARE L'IMMOBILE: COSA DEVO FARE PER PARTECIPARE ALLA VENDITA?***

#### **Se vuoi comprare l'immobile messo in vendita con il sistema "senza incanto"**

1) devi depositare presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari (Palazzo di Giustizia – piano primo – Sig.ra Carla Pietri) una busta chiusa contenente la tua domanda di acquisto con:

- a) l'indicazione del prezzo che vuoi offrire
- b) la ricevuta del versamento della cauzione (pari al 10% del prezzo da te offerto) sul libretto bancario intestato alla procedura esecutiva (indicato dal custode e nella pubblicità)

È stato predisposto un fac-simile della domanda e della busta che è a tua disposizione presso il Custode giudiziario, l'Istituto Vendite Giudiziarie, l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e sul sito Internet [www.reggioemilia.astagiudiziaria.com](http://www.reggioemilia.astagiudiziaria.com) (o [www.re.astagiudiziaria.com](http://www.re.astagiudiziaria.com)).

2) devi partecipare all'udienza fissata per l'apertura delle buste (indicata nella pubblicità e nell'ordinanza di vendita), perché, nel caso in cui vi siano altre offerte, potrai rilanciare la tua offerta ad un prezzo più alto.

È importante ricordare che:

- la busta non può essere spedita, ma può essere depositata anche da una persona diversa dall'offerente
- puoi presentare l'offerta e partecipare alla gara anche a mezzo di un avvocato
- l'offerta deve essere depositata entro il termine stabilito nell'ordinanza di vendita
- il prezzo offerto non può essere inferiore al prezzo-base indicato nell'ordinanza

- la cauzione (da versare sul libretto bancario della procedura) non può essere inferiore al 10% del prezzo di acquisto che indicherai sulla domanda; in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà integralmente restituita
- il Custode giudiziario è a tua disposizione per aiutarti a compilare la domanda e la busta e per darti tutte le altre informazioni di cui hai bisogno.

**Se vuoi comprare l'immobile messo in vendita con il sistema “all’incanto” (o “all’asta”),**

devi sapere che l’asta si tiene solo ed esclusivamente se non sono state presentate offerte in busta chiusa per l’udienza della settimana precedente e che il prezzo-base è lo stesso della vendita “senza incanto” (l’asta potrebbe non svolgersi affatto se qualcuno si è aggiudicato l’immobile nella gara “senza incanto”). In altre parole, se sei interessato ad acquistare un bene non ti conviene aspettare la vendita all’incanto perché il prezzo-base sarebbe il medesimo e qualcun altro potrebbe “soffiarti” l’affare con un’offerta in busta chiusa!

In ogni caso, per partecipare alla vendita “con incanto”:

1. devi depositare presso l’Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari (Palazzo di Giustizia – piano terra) la tua domanda di partecipazione con la ricevuta del versamento della cauzione (pari al 10% del prezzo da te offerto) sul libretto bancario intestato alla procedura esecutiva (indicato dal custode e nella pubblicità); anche per questa ipotesi è stato predisposto un fac-simile della domanda, che è a tua disposizione presso il Custode giudiziario, l’Istituto Vendite Giudiziarie, l’Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e sul sito Internet [www.reggioemilia.astagiudiziaria.com](http://www.reggioemilia.astagiudiziaria.com) (o [www.re.astagiudiziaria.com](http://www.re.astagiudiziaria.com))
2. devi partecipare all’udienza fissata per l’asta (che si tiene la settimana dopo quella indicata nella pubblicità) perché, nel caso in cui vi siano altri partecipanti, ciascuno potrà rilanciare ad un prezzo più alto del prezzo-base.

È importante ricordare che:

- puoi presentare la domanda e partecipare all’asta anche a mezzo di un avvocato
- la domanda deve essere depositata entro le ore 12.00 del giorno precedente l’asta
- all’asta occorre fare un rilancio minimo sul prezzo-base per aggiudicarsi l’immobile
- la cauzione (da versare sul libretto bancario della procedura) non può essere inferiore al 10% del prezzo-base indicato nell’ordinanza; in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà integralmente restituita ma, se ometterai di partecipare all’asta senza documentato e giustificato motivo, ti verrà restituito solo il 90% di quanto hai versato
- puoi chiedere ulteriori informazioni al Custode giudiziario.

***SE MI AGGIUDICO L'IMMOBILE DEVO PAGARE ALTRE SPESE OLTRE AL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE?***

Come per tutte le vendite immobiliari, oltre al prezzo dovrai pagare le imposte sul trasferimento (imposta di registro o IVA, imposta ipotecaria e catastale, bolli), ma potrai godere di tutte le agevolazioni fiscali previste anche per le vendite private (ad esempio, benefici per la prima casa, benefici per coltivatori diretti o imprenditori agricoli, ecc.).

Non ci sono spese di mediazione o di agenzia (la procedura provvede a pagare il Custode giudiziario).

Le spese notarili sono a carico della procedura (e, quindi, non dovrai pagare nulla per il Notaio).

Sempre a spese della procedura vengono cancellati ipoteche e pignoramenti gravanti sull'immobile.

***SE MI AGGIUDICO UN IMMOBILE CHE È OCCUPATO DA PERSONE O COSE, DEVO CURARE LA LIBERAZIONE?***

No. Se il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la liberazione dell'immobile (controlla l'ordinanza di vendita e, comunque, chiedi informazioni al Custode giudiziario) il Custode procede alle attività necessarie a spese della procedura e il bene ti sarà consegnato libero da persone e cose (se non ti interessa avere l'immobile libero, dopo l'aggiudicazione e il versamento del residuo prezzo, devi comunicarlo per iscritto alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari).

Se l'immobile non può essere consegnato libero (ad esempio perché affittato o locato a terzi con validi contratti anteriori al pignoramento) l'ordinanza di vendita non contiene l'ordine di liberazione e la pubblicità indica chiaramente la ragione della valida occupazione da parte del terzo; sappi che, in questi casi (non frequenti ed espressamente indicati nella pubblicità), il prezzo-base è già scontato tenendo conto della situazione.

Già prima di formulare l'offerta, dunque, sei in grado di sapere se l'immobile potrà esserti consegnato libero oppure no; in ogni caso, il Custode ti può fornire tutte le informazioni di cui hai bisogno anche riguardo ai tempi e ai modi della liberazione.

***SE MI AGGIUDICO L'IMMOBILE COSA DEVO FARE?***

Se ti sei aggiudicato il bene devi:

- depositare sul libretto bancario della procedura (lo stesso dove hai versato la cauzione) il residuo prezzo e l'importo delle spese per il trasferimento (che ti sarà comunicato entro 10 giorni dall'aggiudicazione) nel termine fissato dall'ordinanza di vendita (di regola entro 60 giorni)
- entro lo stesso termine, portare all'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari (Palazzo di Giustizia – piano terra) la ricevuta dell'avvenuto versamento.

***POSSO FARE UN MUTUO PER ACQUISTARE L'IMMOBILE?***

Sì. Alcune banche sono disponibili ad applicare condizioni vantaggiose per chi acquista immobili nelle vendite giudiziarie (la garanzia è costituita da ipoteca sul bene in vendita).

Il Custode ti fornirà l'elenco degli istituti di credito, ai quali dovrai rivolgerti almeno 20-30 giorni prima di partecipare alla gara.

***COSA SUCCEDDE SE NON VERSO IL PREZZO NEI TERMINI E NEI MODI STABILITI?***

In questo caso l'aggiudicatario viene dichiarato decaduto e la cauzione versata viene trattenuta a titolo di multa: inoltre, se il bene rimesso in vendita sarà aggiudicato ad un prezzo (sommato alla cauzione trattenuta) inferiore a quello della gara/incanto precedente, sarai tenuto a pagare la differenza.

***QUANDO DIVENTERÒ PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE CHE MI SONO AGGIUDICATO?***

L'atto che ti trasferisce la proprietà è il decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione (di regola, 60-90 giorni dopo il pagamento del prezzo).

Se l'immobile è già stato liberato dopo il versamento del residuo prezzo, puoi fare richiesta al Giudice dell'Esecuzione di essere nominato custode (senza compenso) dei beni che ti sei aggiudicato anche prima dell'emissione del decreto di trasferimento.