

# SERVIZI AI PRIVATI

L'Asta Privata è un **procedimento negoziale** che conduce, attraverso l'utilizzo dell'**asta**, alla conclusione di un **contratto preliminare in forma notarile** e risulta applicabile sia ad un'asta di tipo tradizionale che ad un'asta gestita con strumenti informatici. Di seguito i principali vantaggi che consente:

## PER IL VENDITORE

Possibilità per privati ed enti di mettere in vendita beni immobili e non solo con la sicurezza della supervisione notarile, minimizzando costi e tempi ed assicurando al contempo la massimizzazione del profitto. Inoltre:

- **Opportunità di smobilizzo di beni di difficile collocazione**, con trasparenza: il ricorso all'asta da un lato può agevolare la vendita stimolando l'attenzione dell'acquirente, e dall'altro rende documentabile la circostanza che il mercato attribuisce quel valore al bene:
  - Fiscale → il valore "normale", quello che detta il mercato, può essere utile per evitare contestazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate soprattutto nel caso in cui il bene venga venduto ad un valore inferiore a quello di bilancio;
  - Nel caso di successiva procedura concorsuale → la procedura di vendita competitiva è compliant con quella di una procedura concorsuale in quanto le vendite effettuate con questo procedimento potrebbero più difficilmente essere oggetto di revocatoria qualora gli organi della eventuale futura procedura concorsuale ritenessero non conveniente o non giustificato l'esercizio di tale azione.
- **Opportunità di sollecitare offerte per importi inferiori al valore atteso**, non impegnative per il venditore: supponiamo di proporre in modo vincolante l'aggiudicazione per un valore a base d'asta corrispondente alle attese del venditore, ben difficilmente il venditore, soprattutto al primo tentativo di vendita, proporrà una base d'asta particolarmente appetibile per l'acquirente, è possibile, quindi, per l'ipotesi che non vengano presentate offerte pari a base d'asta, raccogliere offerte inferiori alla base d'asta, che il venditore possa riservarsi di valutare entro un breve periodo;
- **I leasing immobiliari ed i mutui in sofferenza**: qui il ricorso all'asta potrebbe essere sollecitato dalla società di leasing o dall'Istituto bancario in accordo con il cliente, sempre seguendo lo schema sopra esposto, vale a dire base d'asta congrua e raccolta di offerte inferiori alla base d'asta non vincolanti per il venditore, che la società di leasing o l'Istituto bancario potrebbero valutare se convenienti o meno;
- **L'asta privata notarile può essere utilizzata anche dalle banche** che si trovino a dover dismettere immobili acquisiti in seguito a finanziamenti alle imprese garantiti da trasferimento di bene immobile sospensivamente condizionato, o a dover alienare con procedura trasparente immobili nelle ipotesi previste dall'art. 120-quinquiesdecies TUB (Inadempimento del consumatore).

## PER L'ACQUIRENTE

- **L'immobile è "certificato" dall'intervento notarile**: mentre nei procedimenti di dismissione e nelle vendite giudiziarie vigono regole particolari in ordine alle garanzie offerte dal venditore e all'accesso alle informazioni relative all'immobile subastato, nell'ipotesi di asta privata è l'intervento del notaio che offre tutte le garanzie all'acquirente

in ordine ad una corretta informazione sullo stato dell'immobile, ed alla correttezza ed assenza di rischi di tutta la procedura che condurrà all'acquisto;

- **Le opportunità offerte dalla vendita competitiva:** l'acquirente può attendersi di spuntare un prezzo conveniente mediante il ricorso all'acquisto all'asta, in genere è questa la molla che induce sia il privato che l'investitore professionale ad avvicinarsi a questa modalità di acquisto;
- **La sicurezza offerta dalla trascrizione del preliminare e dal deposito al notaio della cauzione/caparra in attesa del definitivo:** la vera innovazione può essere posta in esito alla aggiudicazione qualora il notaio offra all'aggiudicatario una garanzia completa di buon esito dell'acquisto:
  - da un lato trattenendo in deposito le somme costituite dalla cauzione fino al momento del perfezionamento del contratto definitivo;
  - dall'altro formalizzando un vero proprio contratto preliminare notarile, con la garanzia offerta dalla trascrizione nei registri immobiliari, i meccanismi giuridici connessi sono compiutamente sviluppati nello studio del Consiglio Nazionale del Notariato, e sono comunque personalizzabili a seconda del tipo di venditore e del maggiore o minore grado di affidabilità del medesimo.
- **Si minimizzano i rischi di revocatoria, pur consentendo l'acquisto ad importo conveniente:** abbiamo visto che il ricorso ad una procedura competitiva di vendita del tutto simile a quella che potrebbe essere esperita da una procedura concorsuale dovrebbe disincentivare l'esercizio di un'azione revocatoria.