



Venerdi' 16/10/2015

Esecuzioni immobiliari: le nuove regole per le offerte di acquisto

A cura di: *Studio Meli S.t.p. S.r.l.*

Per le aste la cui vendita è stata disposta a partire dal 27 giugno 2015 l'offerente può approfittare delle modifiche al codice di procedura civile, introdotte con D.L. 27.06.2015, n. 83 (1), convertito con modificazioni dalla legge 06.08.2015 n. 132 (2).

La norma di cui al nuovo art. 571 c.p.c., che si applica anche alle procedure dichiarate precedentemente, prevede la possibilità di offrire un prezzo inferiore (fino ad un quarto) al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita e tale offerta viene dichiarata inefficace solo se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza.

Per fare un esempio: se il prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita è 100, chi vuole partecipare all'asta dovrà presentare un'offerta di almeno 75 e depositare una cauzione di almeno 7,5 (la cauzione da presentare è pari al 10 % del prezzo offerto).

Chi presenta un'offerta di acquisto inferiore a 75 vedrà la propria offerta dichiarata non efficace e pertanto come non formulata.

L'offerta, da presentare in busta chiusa, è irrevocabile, salvo che

- il Giudice ordini l'incanto;
- siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Il giorno fissato per l'asta (senza incanto) il Giudice dell'Esecuzione (o il professionista delegato) apre la busta e verifica se la domanda è correttamente formulata e cauzionata e se è possibile accogliere l'offerta presentata.

Se vi è un'unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Nell'esempio fatto sopra: se il prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita è 100 e vi è un unico offerente che ha presentato offerta di acquisto a 100 (con cauzione di almeno 10), l'offerta verrà accolta e pertanto l'offerente diverrà aggiudicatario del bene (con obbligo di versamento del saldo prezzo).

Se viceversa il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Giudice (o il professionista delegato) può aggiudicare il bene quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588.

Per tornare all'esempio precedente, se l'unico offerente ha presentato offerta di acquisto a 75 (con cauzione di almeno 7,5) è altamente probabile che il Giudice (o il professionista delegato) aggiudichi il bene, a meno che ricorrano i casi indicati precedentemente (di cui all'art. 572 c.p.c.).

Facciamo però il caso in cui vi sia più di un'offerta irrevocabile di acquisto correttamente formulata. Cosa succede in questo caso?

L'art. 573 c.p.c. stabilisce che se vi sono più offerte, il giudice dell'esecuzione invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta.



Per tornare all'esempio precedente, ipotizziamo che il giorno fissato per l'asta il Giudice (o il professionista delegato) chiami l'asta e scopra, aprendo le buste, che sono state presentate due offerte valide:

- Il primo offerente ha presentato offerta di acquisto a 100

- Il secondo offerente ha presentato offerta di acquisto a 75

A questo punto il Giudice dell'esecuzione (o il professionista delegato) deve invitare gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, ossia ad una gara partendo dal prezzo di 100.

Il Giudice dell'esecuzione (o il professionista delegato) ricorderà agli offerenti le modalità dell'asta ed in particolare il rialzo minimo ed il tempo intercorrente tra un'offerta e quella successiva.

Ricorderà inoltre il termine per il saldo prezzo.

Si possono a questo punto verificare due situazioni:

- gli offerenti aderiscono all'invito e accettano la gara. In questo caso, il primo a fare un'offerta al rialzo normalmente sarà il soggetto che non aveva offerto il prezzo più alto (nel nostro caso chi aveva offerto 75), il quale, per fare un'offerta valida, dovrà rialzare almeno a 101 (ipotizzando in 1 il rialzo minimo)

oppure

- gli offerenti non aderiscono all'invito e non fanno offerte al rialzo. In questo caso aggiudicatario del bene sarà dichiarato il soggetto che aveva offerto il prezzo più alto (nel nostro caso chi aveva offerto 100), il quale dovrà versare il saldo prezzo nei tempi da lui indicati nell'offerta irrevocabile di acquisto.

Abbiamo predisposto un software che permette la gestione organizzata ed automatizzata on line degli incarichi affidati dai Giudici delle Esecuzioni del Tribunale ai professionisti ausiliari della procedura, che svolgono le attività di custode giudiziario, delegato alla vendita, consulente per il piano di riparto.

[Clicca qui per accedere alla pagina del prodotto.](#)

Note:

(1) pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 27 giugno 2015- serie generale n. 147

(2) pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 20/8/15, N. 192 - Suppl. Ordinario n. 50

Dott. Franco Confalonieri