

## **“Comprare casa all’asta” - Acquistare immobili nelle vendite delle procedure esecutive**

### *1. Premessa*

A seguito delle riforme del codice di procedura civile succedutesi dal 2005 ad oggi, finalizzate ad accelerare e rendere più appetibili e trasparenti le vendite di immobili oggetto di procedure esecutive immobiliari, si è assistito ad un esponenziale aumento di interesse verso questo genere di transazione che ha finalmente attirato anche soggetti “non professionali” intendendosi con questa espressione coloro che non necessariamente sono interessati a questo genere di acquisto a meri fini speculativi ma anche chi intende semplicemente cercare canali alternativi rispetto a quelli tradizionali, costituiti dalle proposte delle agenzie immobiliari o, da qualche anno, dagli annunci on line sui siti specializzati.

Sono infatti iniziate a venir meno le diffidenze degli acquirenti verso questa tipologia di vendite che nel passato purtroppo erano state spesso oggetto di turbative o asimmetrie informative (soprattutto carenza di adeguata pubblicità) tali da allontanare molti potenziali interessati.

Non tutti però sono a conoscenza dei meccanismi che regolano queste procedure e, sebbene la consulenza di un professionista esperto nella materia sia sempre consigliabile, queste brevi note vogliono descrivere in maniera comprensibile al pubblico dei “non addetti ai lavori” le modalità di svolgimento delle vendite, le criticità sottese e le cautele consigliabili a chi vuole tentare di “comprare casa all’asta”.

### *2. Cosa sono le vendite nelle procedure esecutive?*

“Comprare casa all’asta” è un termine tecnico con il quale ci si vuole, in termini assolutamente generici, riferire all’acquisto di beni immobili posti in vendita nell’ambito di procedure esecutive immobiliari o fallimentari. Nel caso di fallimenti, con poche differenze, le procedure di vendita sono analoghe, tranne che per la circostanza che, a seguito dell’aggiudicazione, il trasferimento della proprietà avverrà con atto notarile anziché per decreto del Tribunale.

Le vendite in questione rappresentano una fase della procedura esecutiva immobiliare, fase finalizzata a liquidare il patrimonio immobiliare del debitore per la soddisfazione dei creditori che hanno promossa la procedura o sono intervenuti nella stessa.

Nell’attuale contesto normativo, come disciplinato dagli artt. 555 e segg. c.p.c., a seguito della novella del 2015, è regola generale che la vendita sia delegata ad un professionista nominato dal giudice (notaio, avvocato o commercialista) che agirà quale ausiliario del giudice.

La vendita sarà quindi regolata, oltre che dalle disposizioni contenute nel codice di procedura civile,<sup>1</sup> dall'ordinanza che appunto dispone la vendita del compendio immobiliare pignorato e delega al professionista, contestualmente nominato, le attività da espletare per addivenire alla vendita dei beni e quindi al riparto delle somme così ricavate; l'ordinanza di delega è la c.d. *lex specialis* in quanto contiene le ulteriori regole cui dovrà attenersi il professionista delegato ma anche tutti gli adempimenti da osservare da parte degli offerenti che vorranno partecipare alle vendite, nonché tutte le spese che dovranno affrontare.

Il contenuto dell'ordinanza di vendita, per quanto riguarda la disciplina della stessa, è di norma riversato nell'avviso di vendita poi pubblicato sui siti di pubblicità autorizzati, in primis il Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti di pubblicità autorizzati dal Tribunale (ad es. Aste Giudiziarie, Spazio Aste, Aste Annunci ecc.).

### 3. *Che cosa sto acquistando? Le perizia di stima*

La prima cosa da esaminare, dopo aver visto la sommaria descrizione dell'immobile nell'annuncio pubblicato ed il suo prezzo di vendita, è la perizia di stima redatta da un tecnico incaricato dal Tribunale. Tale documento contiene la "fotografia" del bene e riporta sia le caratteristiche tecniche che il suo stato di diritto: legittimità della costruzione (conformità o meno ai titoli edilizi con i quali è stato edificato o modificato o mancanza degli stessi) e stato di occupazione (libero oppure occupato e titolo giuridico in forza del quale è occupato). Queste informazioni sono fondamentali in quanto da un lato mettono l'acquirente al riparo da sorprese in cui potrebbe incorrere scoprendo fatti o circostanze pregiudizievoli dopo l'acquisto e dall'altro precludono ogni contestazione in tal senso. In generale la perizia di stima fornisce di gran lunga più informazioni e informa il futuro acquirente sullo stato dell'immobile molto più di quanto solitamente avviene nelle vendite tra privati.

### 4. *Vendita sincrona, sincrona mista, asincrona? Le diverse tipologie di vendita*

Fino a pochi anni or sono le vendite delegate erano, in pressoché tutti i Tribunali, svolte in modalità tradizionale, con il deposito delle offerte cartacee presso lo studio del professionista delegato dove, salvo specificità di ciascun Tribunale, si procedeva all'apertura delle buste ed eventualmente alla gara tra gli offerenti e quindi all'aggiudicazione.

A partire dal 2009<sup>2</sup> il legislatore ha introdotto la facoltà di procedere alle vendite per via telematica e dal 2016 la modalità telematica è divenuta la regola, "*..salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura*"<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Sezione terza, Capo secondo, Titolo secondo del libro terzo del codice di procedura civile, nello specifico, per quanto attiene alla delega al professionista, al paragrafo 3 bis, artt. 591-bis e 591-ter

<sup>2</sup> Art. 4 c. 8, lett. d-bis decreto legge 29 dicembre 2009, n. 193 (convertito, con modificazioni, nella l. 22 febbraio 2010, n. 24)

<sup>3</sup> Art. 569, comma 4, c.p.c., nel testo riscritto dal dall'art. 4 co. 1, lett. e) del d.l. 59/2016

In buona sostanza, a partire dalla novella del 2016, i tribunali hanno via via dapprima disposto le vendite con modalità c.d. “sincrona mista”, prevedendo che gli offerenti potessero scegliere tra la presentazione delle offerte e la partecipazione alla eventuale gara in modalità cartacea ed in presenza o telematica, per poi transitare gradualmente alla modalità c.d. “asincrona”, dove sia la presentazione delle offerte che il pagamento della cauzione e tutte le successive fasi (aperture delle buste telematiche, eventuale gara tra offerenti ed aggiudicazione) avviene telematicamente.

*a. Come presentare l’offerta – perché la PEC e la firma digitale?*

Comune alle due modalità di vendite telematiche è la procedura di presentazione delle offerte, deve avvenire tramite inserimento dei dati degli offerenti e della documentazione richiesta nel portale ministeriale, accessibile generalmente dal sito del gestore della gara<sup>4</sup>.

Poiché la legge richiede l’identificazione sia del soggetto che materialmente presenta l’offerta<sup>5</sup> che la sottoscrizione della stessa da parte dell’offerente, si è reso necessario ricorrere a protocolli informatici che assicurino l’identificazione di tali soggetti e l’attribuzione certa all’offerente della sottoscrizione dell’offerta. Va ricordato infatti che, ai sensi dell’art. 571 terzo comma, l’offerta è irrevocabile (salvo residuali casi ivi previsti) e pertanto impegna l’offerente, dichiarato aggiudicatario, a versare il saldo prezzo pena la perdita della cauzione versata nonché, in caso di successiva vendita aggiudicata a prezzo inferiore, alla condanna al pagamento della differenza del prezzo da lui offerto e quello per il quale è avvenuta la vendita<sup>6</sup>.

I protocolli informatici cui è ricorso il legislatore per assicurare queste esigenze sono la posta elettronica certificata (PEC) e la firma digitale di cui dovrà dotarsi l’offerente per procedere alla sottoscrizione ed al deposito dell’offerta.

In alternativa l’offerta potrà essere presentata, ai sensi dell’art. 579 c.p.c., da procuratore legale, cioè da un avvocato, cui dovrà essere conferita una procura speciale per atto notarile.

Nell’ipotesi l’offerta sia formulata da più soggetti, questi dovranno conferire procura speciale ad uno di loro, che sarà quindi il presentatore purché in grado di sottoscrivere e trasmettere l’offerta con le modalità richieste ovvero tutti gli offerenti dovranno congiuntamente conferire procura ad un avvocato.

---

<sup>4</sup> Soggetto privato, iscritto in un apposito elenco tenuto dal Ministero, cui il Giudice dell’esecuzione, con l’ordinanza di vendita, ha affidato la gestione informatica del procedimento

<sup>5</sup> Art. 571, u.c., c.p.c.

<sup>6</sup> Art. 177 disp. Att. C.p.c.

Il pagamento della cauzione dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario sul conto indicato nell'avviso di vendita; in caso di aggiudicazione la somma sarà trattenuta in conto del saldo prezzo mentre sarà restituita direttamente sul conto dal quale è stata tratta in caso di mancata aggiudicazione.

*b. Vendita con modalità sincrona o sincrona mista*

Il termine sincrona è riferito alla modalità di gara, mentre l'aggettivo "mista" è riferito alla circostanza che sia possibile, secondo l'ordinanza di vendita e il corrispondente avviso, presentare offerte in modalità tradizionale, ovvero cartacee in busta chiusa con la cauzione richiesta depositata tramite assegno. Nella ipotesi di presentazione di più offerte e quindi nella necessità di procedere all'aggiudicazione tramite gara tra gli offerenti la gara si svolgerà con modalità "sincrona" ovvero gli offerenti sono tutti contemporaneamente presenti (fisicamente e/o telematicamente collegati) ed effettueranno rilanci nel termine fissato dall'avviso o dal delegato fino all'aggiudicazione; in buona sostanza, dopo l'apertura della gara, ogni rilancio dovrà essere superato nel brevissimo termine stabilito (uno o due minuti) cosicché, in difetto, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'ultimo e migliore offerente.

*c. Vendita con modalità asincrona*

La vendita con modalità asincrona si svolge, in ogni sua fase, con modalità telematiche: la presentazione delle offerte, l'apertura delle buste e la verifica e ammissione delle relative offerte ed infine l'eventuale gara tra gli offerenti.

La gara si svolge con modalità differenti rispetto a quella sincrona, anche a ragione dell'assenza di offerte "cartacee" e quindi della necessaria correlativa presenza, nel luogo di svolgimento della vendita, degli offerenti che hanno scelto questa modalità di presentazione delle offerte. La modalità asincrona della gara prevede che il tempo della gara sia relativamente lungo (di prassi ventiquattro ore dall'inizio) e che quindi gli offerenti abbiano più tempo per effettuare rilanci; è previsto un termine di autoestensione, ovvero, qualora avvenga un rilancio negli ultimi dieci minuti della gara, il termine di durata si estende di un ulteriore periodo, generalmente dieci minuti, così da escludere, da un lato, la possibilità di piazzare un'offerta all'ultimo secondo, rimettendo così l'esito al caso, e dall'altro evitare che possibili malfunzionamenti dei collegamenti possano determinare l'esclusione degli offerenti, provvedendo un minimo margine temporale per porvi rimedio.

*d. Ho vinto la gara! E adesso? Il saldo prezzo.*

Aggiudicatosi il bene, l'offerente dovrà provvedere a saldare il prezzo entro i termini stabiliti dall'avviso di vendita o, se inferiori, da quelli dal medesimo indicati nella sua offerta. Entro lo stesso termine dovrà versare una somma, che dovrà essergli indicata dal professionista delegato, per il pagamento delle imposte di registro e della quota dei compensi del delegato a lui spettanti.

Il mancato versamento del prezzo comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione nonché l'eventuale condanna al pagamento della differenza tra il prezzo offerto e quello a cui poi effettivamente sarà venduto l'immobile.

L'aggiudicatario potrà, per il saldo prezzo, far ricorso a mutuo bancario. In questo caso è opportuno che l'interessato abbia preventivamente ricevuto una delibera favorevole dall'istituto bancario onde evitare che ritardi nell'istruzione della pratica o dinieghi a concedere il finanziamento possano comportare l'impossibilità di saldare quanto dovuto nei termini richiesti, con le conseguenze anzidette.

*E adesso che ho pagato tutto? Il decreto di trasferimento e la purgazione dalle ipoteche*

Una volta effettuato il saldo prezzo, il giudice emetterà il decreto di trasferimento che costituisce il titolo di acquisto dell'immobile (sostanzialmente analogo al contratto di compravendita stipulato da un notaio in una vendita tra privati) e che il professionista delegato provvederà a registrare e trascrivere in favore dell'acquirente. Contestualmente – nello stesso decreto di trasferimento – il giudice dell'esecuzione dispone la cancellazione dei c.d. pregiudizievoli, ovvero delle ipoteche e altri gravami, quali pignoramenti o sequestri precedentemente gravanti sui beni acquistati.

*La consegna dell'immobile – e se l'immobile è occupato?*

Con l'emissione del decreto di trasferimento l'aggiudicatario è finalmente divenuto il nuovo proprietario dell'immobile e viene giuridicamente immesso nel possesso dello stesso. Questo però potrebbe non significare che entra “materialmente” nel possesso in quanto l'immobile potrebbe essere occupato dal debitore o da altri soggetti.

In questi casi occorrerà distinguere due casi:

1. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore e dalla sua famiglia, l'acquirente ha diritto alla liberazione a spese e cura della procedura; vi provvederà il professionista delegato in forza di un ordine che il giudice dell'esecuzione emetterà contestualmente al decreto di trasferimento.

2. Se l'immobile è occupato da terzi occorrerà valutare il titolo da questi posseduto e se tale titolo è opponibile alla procedura. In altri termini l'occupante avrà diritto a rimanere nell'immobile se: (i) in qualità di coniuge, ha avuto l'assegnazione della casa coniugale e tale provvedimento è stato trascritto prima del pignoramento, (ii) se ha stipulato con il proprietario esecutato un contratto di locazione avente data certa (ossia risultante dalla registrazione del contratto) anteriore al pignoramento ed il contratto non sia stato dichiarato inopponibile in quanto stipulato a "prezzo vile" in quanto inferiore di oltre un terzo al rispetto al prezzo di mercato o a quello risultante dalle precedenti locazioni.

Tutte queste circostanze sono però note e debbono essere rese pubbliche sia nell'avviso di vendita che nella perizia estimativa dell'immobile, nella quale il perito accerta lo stato di occupazione del bene ed i titoli vantati da coloro che lo occupano.

#### 5. *Vantaggi dell'acquisto nelle vendite esecutive*

Tirando le somme, l'acquisto di un immobile nell'ambito di una vendita effettuata nella procedura esecutiva garantisce:

- Una conoscenza dello stato di fatto e di diritto dell'immobile accurata e documentata;
- La trasparenza nelle operazioni di vendita in quanto effettuata sotto la sorveglianza del Tribunale;
- Un prezzo spesso inferiore a quello di mercato;
- Costi accessori inferiori

Quanto sopra non toglie che per una attenta valutazione di tutti gli aspetti connessi all'acquisto sia opportuna l'assistenza di un professionista qualificato che potrà assicurare consulenza nella fase di esame dell'avviso di vendita e della perizia ed assistenza nella predisposizione dell'offerta e svolgimento della gara nonché per eventuali interazioni con gli organi della procedura (professionista delegato, tribunale).

#### 6. *Ma il saldo e stralcio? e la pre-asta?*

Con il crescere dell'interesse del pubblico verso gli acquisti di immobili posti in vendita nelle procedure esecutive sono aumentati gli operatori economici, spesso agenzie immobiliari, che propongono di concludere tali acquisti con modalità spesso denominate "a saldo e stralcio" o "in pre asta".

Con la locuzione "in pre asta" si intende la trattativa tra il debitore esecutato, il potenziale acquirente dell'immobile ed i creditori del primo finalizzata all'acquisto del bene prima che

sia aggiudicato all'asta. È un'attività che si svolge al di fuori della procedura esecutiva ma che vede in essa il perimetro di fattibilità in termini di tempi e costi.

Esiste infatti la possibilità che coloro che si trovino ad avere un immobile pignorato e sottoposto ad espropriazione, prima che si giunga alla vendita, trovino un compratore cui venderlo, previa trattativa con i creditori che verranno soddisfatti, generalmente, con il ricavato della vendita e daranno il loro consenso alla cancellazione delle ipoteche e rinunceranno all'azione esecutiva in corso.

Questa "alternativa" all'acquisto dalla procedura esecutiva non è facilmente perseguibile né sempre possibile, prevedendo il coinvolgimento ed il consenso di numerosi soggetti, tempistiche generalmente ristrette e rischio, per l'acquirente, di acquistare senza ottenere la tempestiva cancellazione delle ipoteche o dei pignoramenti.

In questo caso quindi l'assistenza di un legale esperto nella materia è indispensabile per una accurata disamina dei crediti e dei privilegi che li assistono, per la trattativa con i creditori e la predisposizione delle relative transazioni nonché degli atti per giungere alla vendita con la contestuale estinzione della procedura esecutiva, così da assicurare al compratore un acquisto sicuro.