

**I meccanismi.** Si cerca di evitare i tempi lunghi e i trucchi

# La legge privilegia la vendita senza incanto

Le aste giudiziarie hanno due tipi di meccanismi: la vendita senza incanto e quella con incanto. La prima è stata privilegiata dalla legge 263 del 2005 e dalla legge 52 del 2006, divenendo la più diffusa. È infatti quella adottata se non vi sono opposizioni dei creditori o se su di esse si raggiunge un accordo. Solo nel caso in cui l'asta senza incanto non ottenga risultati, si potrà procedere alla vendita con incanto. Quest'ultima rimane l'opzione prevalente solo per le procedure avviate prima dell'entrata in vigore della legge 263/2005 e ancora in corso.

## Iter semplice

I lunghi tempi dell'iter delle vendite all'incanto e l'intenzione di evitare trucchi o turbative hanno fatto sì che la vendita senza incanto sia divenuta l'opzione principale. Il suo meccanismo è assai semplice: consiste in una offerta in busta chiusa di importo maggiore o uguale al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita. L'offerta va depositata alla Cancelleria del Tribunale o, più spesso, nello studio del notaio, avvocato o commercialista delegato al suo posto dal giudice.

Le buste vengono aperte nell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Se l'offerta fatta è unica e supera di un quinto il valore indicato nell'ordinanza, l'immobile viene senz'altro aggiudicato. Se non supera questa soglia, il giudice (oppure il professionista che lo sostituisce) è tenuto a sondare le opinioni dei creditori: se anche uno solo di loro non è d'accordo, l'offerta viene respinta.

Se, invece, vi sono più offerte, non vince automaticamen-

te la più alta. Il giudice dovrà al contrario bandire un'altra gara, con prezzo base pari a quello dell'offerta più elevata, cui parteciperanno solo i candidati all'acquisto originali. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il giudice può a sua scelta disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure ordinare l'incanto.

## Condizioni per partecipare

La domanda di partecipazione (con bollo di 14,62 euro) deve essere presentata entro il termine prefissato (da un minimo di 90 a un massimo di 120 giorni dall'ultima udienza tra le parti) e deve contenere, oltre a quanto stabilito nell'ordinanza di vendita:

- le generalità del candidato acquirente, compresi residenza e domicilio eletto (è bene che quest'ultimo sia nella circoscrizione in cui agisce il Tribunale, altrimenti ogni comunicazione verrà depositata nella Cancelleria e andrà qui richiesta);
- l'identificazione dell'immobile;
- la somma offerta e le modalità di pagamento;
- ogni altro elemento utile.

Va versata anche una cauzione (in genere sotto forma di assegno circolare, da mettere all'interno della busta), che normalmente è pari al decimo della somma offerta e secondo modalità simili a quelle per l'asta con incanto. Con la legge 263/2005, si sono stabiliti i limiti in cui le cauzioni possono essere revocate (ciò avviene quando sono trascorsi 120 giorni dalla presentazione, senza accoglimento, oltre che nelle situazioni in cui si proce-

de all'incanto o alla gara tra gli offerenti).

## L'alternativa

Per partecipare a un'asta con incanto occorre dichiararlo secondo le modalità indicate dal provvedimento di vendita e versare la cauzione prevista, che è pari al massimo a un decimo del prezzo base, sempre con i tempi e i modi decisi dal provvedimento. Se il candidato acquirente non va all'asta «senza documentato e giustificato motivo», perde un decimo della cauzione stessa. Ovviamente la cauzione viene integralmente restituita se non ci si aggiudica l'immobile.

L'incanto consiste in una gara che può avvenire davanti al giudice, in pubblica udienza, oppure davanti a un professionista (notaio, avvocato o commercialista) da lui delegato, in genere nel suo studio.

Il prezzo base dell'immobile è predeterminato. Ciascuna delle offerte è in crescita rispetto al prezzo base, con un aumento anch'esso prefissato. L'offerta impegna chi la fa, nel senso che dovrà pagare se vince l'asta. Trascorsi tre minuti

dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra superiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo migliore offerente.

Il diritto all'aggiudicazione definitiva dell'immobile matura però dopo 10 giorni lavorativi dall'asta. Infatti nel corso di questo periodo è possibile che scatti il cosiddetto "aumento del quinto" (si veda la scheda sotto).

Se l'asta va deserta, cioè nessuno partecipa, è il giudice a decidere. Può, per esempio, stabilire un nuovo incan-

to a un prezzo inferiore di un quarto rispetto a quello precedente oppure decidere per l'amministrazione giudiziaria del bene. Secondo alcune interpretazioni, potrebbe anche ritornare al meccanismo della vendita senza incanto.

È evidente che l'abbattimento del prezzo in seguito ad asta deserta si può rivelare un buon affare sia per l'acquirente in buona fede sia per certi operatori che si mettono d'accordo e disertano in massa la prima asta, in attesa del calo dei valori. Qui vale, in un certo senso, il motto «cane non mangia cane», nel senso che in passato vi sono stati immobilisti che si spartivano le aste, attenti a non farsi concorrenza e a giungere comunque oltre la prima convocazione, proprio per sfruttare i ribassi.

Oggi il principale nemico di questi meccanismi è la pubblicità, cioè l'accessibilità in tempo utile alle offerte sugli immobili da parte di tutti, in particolare grazie a internet: quando cresce la concorrenza degli acquirenti diviene più difficile manovrare le aste con accordi sotto banco.

## L'aggiudicazione

L'immobile viene aggiudicato con decreto del giudice, solo dopo che il prezzo è stato interamente saldato (per legge, al massimo dopo 60 giorni dall'aggiudicazione finale). Nel decreto saranno contenuti l'ordine di cancellare pignoramenti e ipoteche e il riconoscimento di eventuali concordati nel frattempo intervenuti tra l'acquirente e il creditore che incassa i proventi dell'asta.

Il decreto può essere impugnato dai soggetti andati in giudizio per accertare di chi sia la proprietà dell'immobile.