

Aste immobiliari: come partecipare agli incanti e presentare le offerte

Articolo, 25/10/2016

Di

[Simone Luchini](#)

Pubblicato il 25/10/2016



Ovunque si sente dire che “la partecipazione” alle aste è **gratuita** (a parte il costo della marca da bollo da applicare sull’offerta ed il deposito della cauzione, che comunque viene restituita a chi non si aggiudica l’immobile) ed **aperta a tutti**, con l’unica eccezione del debitore esecutato (per approfondimenti su chi possa presentare offerte di acquisto – sia a nome proprio che per conto di terzi - e chi possa materialmente consegnare la busta contenente l’offerta, si veda il paragrafo 3.2 del libro “[Le aste immobiliari: guida all'acquisto di immobili nelle procedure esecutive](#)” appena pubblicato nella collana “Altalex”).

Questa semplificazione ha dato luogo ad una serie di problematiche relative soprattutto alla distinzione tra “partecipare” attivamente, cioè tramite una offerta di acquisto (o, in caso di vendita con incanto, tramite presentazione di “domanda di partecipazione” all’incanto), e “**presenziare**” alle operazioni di vendita.

Infatti quando le aste erano gestite presso le cancellerie dei tribunali, soprattutto prima della delega ai notai (L. n. 302/1998), e si trattava prevalentemente di esperimenti di vendita all’incanto, era effettivamente possibile che il pubblico indistinto, tra cui ovviamente anche dei semplici interessati che non avevano presentato alcuna domanda di partecipazione, potesse essere ammesso all’apertura delle buste, considerato il carattere “pubblico” delle vendite, teso anche a garantire un controllo diffuso sulle relative operazioni di vendita.

Già con lo spostamento della sede del tribunale ai locali “privati” dei notai delegati, a cui dal 2005 si sono aggiunti anche i commercialisti e gli avvocati, ha creato delle tematiche logistiche e di ordine pubblico. In effetti, uno studio notarile o di altro professionista avrebbe seri problemi ad accogliere, oltre ai partecipanti alla vendita, anche eventuali “curiosi” a cui comunque dovrebbe essere garantito l’accesso. L’[art. 591-bis c.p.c.](#) (Delega delle operazioni di vendita) specifica infatti: “[...] il giudice stabilisce [...] il luogo di presentazione delle offerte ai sensi dell’articolo 571 e il luogo ove si procede all’esame delle offerte, alla gara tra gli offerenti e alle operazioni dell’eventuale incanto”.

Con la [L. n. 132/2015](#) poi, avendo di fatto spostato tutte le aste dalla gestione della cancelleria a quella “privatistica” dei professionisti delegati, il problema si è reso più diffuso, anche perché, a detta di qualche operatore che ha provato ad effettuare delle statistiche, sembra che comunque la gestione degli esperimenti di vendita presso le aule “neutre” e sicure di un tribunale garantisca, anche a livello di semplice percezione degli offerenti, più serenità e confort rispetto a sedi private di professionisti delegati: per questo certi tribunali si stanno attrezzando (vedi quello di Roma, per esempio) mettendo a disposizione dei professionisti delegati, in certi giorni della settimana, delle aule in cui vi si svolgano le predette operazioni di vendita al pubblico. Ma questo è un altro tema.

Per provare a capire meglio il problema della partecipazione, dovremmo comunque rifarci alla normativa: infatti l’art. 571 c.p.c., relativo alla **vendita senza incanto**, stabilisce che [...] *Le buste sono aperte all’udienza fissata per l’esame delle offerte alla presenza degli offerenti*. Potremmo dedurre che appunto, in caso di apertura delle buste relative ad offerte presentate nella fase “senza incanto”, solo gli offerenti hanno il diritto di presenziare. Se poi leggiamo anche l’art. 581 c.p.c., relativo invece alle **vendite “con incanto”**, notiamo infatti che si specifica che *“L’incanto ha luogo davanti al giudice dell’esecuzione, nella sala delle udienze pubbliche. [...]”* Questo potrebbe confermare appunto che la “pubblicità” degli incanti sia riferita alle sole fasi con incanto.

Una prova ulteriore ce la fornisce anche il recentissimo [D.M. 32 del 2015](#) (il regolamento sulle aste telematiche), che all’art. 20, co. 1 recita: *“Alle operazioni di **vendita senza incanto** possono prendere parte con modalità telematiche il giudice, il referente della procedura e il cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura.*

Distinguendo poi l’altra modalità di vendita, quella con incanto, il co. 2 aggiunge: *“Alle operazioni di **vendita con incanto** può assistere chiunque, connettendosi all’indirizzo internet indicato nell’avviso di cui all’articolo 490 del codice di procedura civile, previa registrazione sul portale.*

Quindi, esattamente come nelle vendite non telematiche in presenza del delegato o del giudice: quando si tratta di vendita con incanto, tutti, anche coloro che non hanno presentato domanda di partecipazione, possono assistere alle operazioni di vendita, mentre invece quando si tratta di operazioni di vendita senza incanto, ormai prevalenti salvo rarissimi e motivati casi, si può assistere solo se si sono presentate offerte di acquisto.

Una personale considerazione, visto che ormai la modalità di gestione delle aste in maniera telematica dovrà essere prevalente, è che sarebbe forse coerente, anche per aumentare la trasparenza e l’interesse dei partecipanti meno esperti, modificare le norme e permettere a chiunque di assistere, attraverso internet, alle sessioni di vendita senza incanto (cioè l’apertura delle buste e relativa gara sull’offerta più alta), ovviamente garantendo la privacy degli offerenti. Sicuramente questo garantirebbe sia un maggior controllo diffuso da parte del pubblico (ogni delegato saprebbe che tutte le operazioni sono trasmesse liberamente al pubblico – magari accreditato tramite login, ma senza altre restrizioni -, e questo servirebbe per garantire la massima trasparenza), sia una maggiore confidenza da parte di tutti coloro che si avvicinano alle aste (e

soprattutto alle aste telematiche) per la prima volta, così che possano prendere dimestichezza con lo strumento e con le complicate procedure che purtroppo continuano a spaventare ancora tanti potenziali acquirenti non professionisti.

Altro interessante tema, in parte legato all'argomento trattato, modificato dalla [L. n. 132/2015](#), è la possibilità di presentare offerte da parte di terzi (con procura speciale o legale), ampiamente trattato nel citato libro appena uscito, con un relativo "focus" al paragrafo 3.2.

(Altalex 25 ottobre 2016. Articolo di [Simone Luchini](#))



Sul tema, a cura dello stesso autore, si segnala:

[Le aste immobiliari: guida all'acquisto di immobili nelle procedure esecutive](#), Altalex Editore, 2016.

Per [maggiori informazioni >>](#)