

## **Esecuzioni immobiliari: cambiano le regole per le offerte di acquisto. Attenzione al periodo transitorio.**

---

La recente modifica dell'[art. 571 del codice di procedura civile](#), introdotta con D.L. 27.06.2015, n. 83, convertito con modificazioni in legge 06.08.2015 n. 132 [\[1\]](#), ha cambiato in modo sostanziale le regole di presentazione delle offerte di acquisto alle aste giudiziarie dei beni immobili pignorati.

Questa norma, in vigore dal 20 agosto 2015, per espressa volontà del legislatore [\[2\]](#), si applica anche ai procedimenti pendenti alla data di entrata in vigore di tale decreto.

E' previsto però un periodo transitorio di applicazione della norma:

quando è già stata disposta la vendita, la stessa ha comunque luogo con l'osservanza delle norme precedentemente in vigore. Le disposizioni di cui al nuovo decreto in oggetto si applicano quando il Giudice o il professionista delegato dispone una nuova vendita.

Per effetto della citata norma transitoria, esiste attualmente una sovrapposizione di norme, che impone la dovuta attenzione:

- i Giudici delle Esecuzioni ed i professionisti delegati alla vendita devono fare in modo che il prezzo base degli immobili in vendita sia conforme alla norma (in particolare all'[art. 591 c.p.c.](#));
- gli interessati alla vendita, devono verificare quali tra le due regole sono applicabili, per evitare di fare offerte non efficaci e soprattutto per cogliere le opportunità che possono crearsi in particolari situazioni.

Ma andiamo per ordine.

1. Il secondo comma dell'[art. 571 c.p.c.](#) (applicabile sia alle aste senza incanto che a quelle con incanto) stabiliva, nel testo in vigore sino al 19 agosto 2015, che l'offerta non è efficace se è inferiore al prezzo determinato dal Giudice o dal Delegato alla Vendita (a norma dell'[articolo 568 c.p.c.](#)).

Questa regola è ancora valida per tutte le aste per le quali è già stata disposta la vendita prima del 20 agosto 2015. Questo vuole dire che il prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita è quello minimo che un eventuale interessato all'acquisto deve offrire per sperare di vedere accolta la propria domanda.

Per fare un esempio: se nell'ordinanza di vendita è fissato in 100 il prezzo

## **Esecuzioni immobiliari: cambiano le regole per le offerte di acquisto. Attenzione al periodo transitorio.**

---

base, chi vuole partecipare all'asta dovrà presentare un'offerta di almeno 100 e depositare una cauzione di almeno 10 (la cauzione da presentare è pari al 10 % del prezzo offerto).

Chi presenta un'offerta di acquisto inferiore a 100 vedrà dichiarare la propria offerta non efficace e pertanto come non formulata.

Pertanto, per tutte le vendite già disposte prima del 20 agosto 2015 il Giudice o il professionista delegato, come in passato, dovrà semplicemente tenere l'asta con le regole precedenti.

2. Per tutte le aste disposte al partire dal 20 agosto 2015 (relative anche a procedure dichiarate precedentemente) la novità introdotta nell'[art. 571 c.p.c.](#) in tema di offerta, riguarda 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 al prezzo stabilito nell'ordinanza.**

Facciamo anche in questo caso 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.

Esiste però un terzo caso, che richiede particolare attenzione:

3. Per tutte le aste andate deserte prima del 20 agosto 2015, ma disposte successivamente al 20 agosto 2015 (relative anche a procedure dichiarate precedentemente) sarà necessario un esame particolare da parte del Giudice delle Esecuzioni e/o del professionista delegato alla vendita i quali, nella fissazione del prezzo, dovranno tenere conto degli effetti delle nuove regole, per evitare di penalizzare la procedura.

Nel caso di aste deserte, l'[art. 591 c.p.c.](#) stabiliva la possibilità di fissare un prezzo base inferiore di un quarto a quello precedente e la nuova versione dell'[art. 591 cpc](#), modificato dal D.L. 83/15 ha previsto: *“Il giudice può altresì stabilire diverse condizioni di vendita e diverse forme di pubblicità, fissando un*

## **Esecuzioni immobiliari: cambiano le regole per le offerte di acquisto. Attenzione al periodo transitorio.**

---

*prezzo base inferiore **al precedente fino al limite di un quarto.***

Per operare in conformità alla legge è pertanto opportuno

- a. che il prezzo base fissato in occasione della prima **vendita stabilita a partire dal 20.08.2015** sia almeno pari al prezzo base dell'asta precedente andata deserta, per evitare di cumulare alla riduzione di prezzo stabilita dall'[art. 591 c.p.c.](#) quella dell'offerente ex [art. 571 c.p.c.](#) ;
- b. nel caso di provvedimento di autorizzazione alla fissazione di nuove aste, conseguenti precedenti aste deserte, occorrerà verificare la data di comunicazione del provvedimento di autorizzazione e se il prezzo proposto dal delegato (e deciso dal Giudice) è inferiore a quello precedente.

Nel caso in cui il provvedimento, comunicato dopo il 20.08.2015, preveda un prezzo ribassato rispetto alla base d'asta precedente, sarà opportuno chiedere al Giudice l'emissione di nuovo provvedimento di fissazione del prezzo, che tenga conto delle intervenute modifiche all'[art. 571 c.p.c.](#) .

Torniamo infatti all'esempio precedente per mostrare gli effetti moltiplicativi che si potrebbero verificare in questo caso.

Ipotizziamo che, in un'asta deserta tenuta nel mese di luglio 2015, il prezzo base fosse 100 e il professionista delegato abbia chiesto al Giudice delle Esecuzioni l'autorizzazione a esperire nuovi tentativi di vendita al prezzo dell'asta precedente, ridotto di un quarto (75).

Ipotizziamo che il Giudice abbia autorizzato il professionista a quanto richiesto, con provvedimento comunicato al professionista delegato dopo il 20 agosto 2015.

Se il professionista delegato applicasse il nuovo prezzo ridotto, pari a 75

l'offerente avrebbe il diritto di presentare un'offerta valida di 56,25 (con cauzione 5,625)

per ottenere l'aggiudicazione dell'immobile.

Ma così operando, in una sola tornata il bene vedrebbe ridotto il valore fino

**Esecuzioni immobiliari: cambiano le regole per le offerte di acquisto.  
Attenzione al periodo transitorio.**

---

al 43,25 % rispetto alla precedente asta (ossia una riduzione del 25 % sul prezzo dell'asta precedente proposta dal delegato, oltre ad una ulteriore riduzione del 25 % da parte dell'offerente), cosa non conforme alla norma (in particolare all'[art. 591 c.p.c.](#) .

A parere di chi scrive è pertanto necessario che il professionista delegato ponga senza indugio all'attenzione del Giudice dell'Esecuzione la posizione, chiedendo la riforma del provvedimento relativo al prezzo fissato per la vendita.

**Franco Confalonieri**

Dottore Commercialista

[www.studiomeli.it](http://www.studiomeli.it)

[www.ateneoweb.com](http://www.ateneoweb.com)

---

[1] pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 20/8/15, N. 192 – Suppl. Ordinario. n. 50

[2] [art. 23 co. 9 D.L. 83/2015](#)