

La cauzione. Condizione di efficacia della proposta

Con l'offerta si versa il 10% del prezzo base



La partecipazione a un'asta giudiziaria per ottenere l'aggiudicazione di un immobile presuppone la presentazione di un'offerta redatta secondo le precise indicazioni contenute nel provvedimento con cui il giudice dispone la vendita. Ci sono poi specifiche prescrizioni previste dalla legge che non sempre vengono esplicitate, se non con richiami ad articoli che spesso non si conoscono. Vi chiedo di spiegare in che modo deve essere redatta l'offerta e entro quali tempi deve essere depositata, così da non incorrere in irregolarità che potrebbero comportare il rigetto.

L.G. - CATANIA

te, la sua residenza e l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza le comunicazioni vengono fatte presso la cancelleria; - i dati identificativi del bene oggetto dell'offerta; - l'individuazione esatta della procedura, il nome del professionista delegato e la data della vendita; - l'indicazione del prezzo (con i limiti di cui sopra) e le modalità e i tempi del saldo; - l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima redatta dal professionista per l'effetto incaricato dal giudice.

Oltre che a potenziare il numero delle offerte e ad assicurare la celerità della loro formalizzazione, il legislatore ha inteso tutelarne la segretezza, per garantire la trasparenza delle operazioni preliminari all'aggiudicazione. Le offerte infatti devono essere depositate in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per le offerte. È fondamentale quindi la segretezza, specie con riferimento alla cifra offerta. Nella stessa busta, l'offerente deve poi inserire fotocopia del proprio documento d'identità e un assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% dell'importo offerto, a titolo di cauzione. Per partecipare all'incanto è necessario infatti aver versato la cauzione fissata dal giudice in misura non superiore al 10% del prezzo base d'asta, unitamente al termine entro il quale tale ammontare deve essere versato. La cauzione rappresenta una condizione di efficacia dell'offerta all'incanto.

Con l'evidente finalità di ampliare il più possibile il numero dei potenziali partecipanti all'asta, è ora prevista la restituzione immediata della cauzione dopo la chiusura dell'incanto, così da recare il minor pregiudizio possibile agli offerenti. Tuttavia, per favorire la partecipazione all'incanto solo a coloro che sono realmente intenzionati all'acquisto dell'immobile, è anche previsto (articolo 580, comma due, Cpc) che la cauzione sia restituita nella misura di 9/10 a chi non abbia poi partecipato all'incanto, pur avendone fatto istanza e versato la cauzione, senza documentato e giustificato motivo. È data comunque possibilità all'interessato di contestare l'irrogazione della sanzione proponendo opposizione agli atti esecutivi.

Il giudice, con l'ordinanza di vendita, può infine disporre che la presentazione dell'offerta d'acquisto e la prestazione della cauzione possano avvenire con sistemi telematici di pagamento, ovvero con carte di credito prepagate o con altri sistemi di pagamento con moneta elettronica, nonché con la successiva comunicazione della dichiarazione d'offerta a mezzo telefax o posta elettronica.

In ogni caso, ciascun offerente cessa di essere vincolato alla sua offerta appena la stessa venga superata da un'altra, anche se successivamente dichiarata nulla o comunque invalida.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le modifiche al regime delle esecuzioni immobiliari (Dl 83/15, convertito con modificazioni dalla legge 132/15) hanno cambiato in modo sostanziale le regole di presentazione delle offerte di acquisto alle aste giudiziarie dei beni immobili pignorati. Il giudice fissa direttamente il termine (non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120) entro il quale possono essere presentate le offerte di acquisto, nonché l'udienza per la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti, qualora si debba ricorrere alla vendita con incanto. L'offerta consiste in una dichiarazione scritta, con la quale il soggetto manifesta l'intenzione di acquistare il bene posto in vendita. Il contenuto deve indicare il prezzo, che non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito con l'ordinanza del giudice, il tempo e il modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla sua valutazione. L'unico elemento determinante a tal fine risulta tuttavia essere il prezzo, in grado di determinare la stessa efficacia dell'offerta e di condizionare la fase di deliberazione.

Il contenuto

Prescindendo però dal mero contenuto della norma (articolo 571, Cpc), è sempre opportuno fare riferimento all'ordinanza di delega del giudice, nella quale sono riportate specifiche e dettagliate indicazioni in merito; così è bene che nell'offerta, debitamente sottoscritta da coloro ai quali il bene andrà intestato, siano indicati:

- le generalità complete dell'offerente

