



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Cosa succede se una casa all'asta non viene venduta

Autore: Redazione | 22/08/2019



Se dopo il primo esperimento d'asta o i successivi nessuno presenta offerte di aggiudicazione dell'immobile, il giudice dispone un ribasso fino al 25%.

Nel momento in cui una casa viene messa all'asta a causa di un fallimento o di un

pignoramento, il debitore proprietario può continuare a rimanere al suo interno e viverla come ha sempre fatto. Su di lui però grava il divieto di vendere l'immobile, darlo in affitto (nel qual caso, i canoni verrebbero acquisiti dagli organi della procedura) o determinarne la rovina o la distruzione anche solo parziale. Le recenti riforme al codice di procedura civile impediscono lo sfratto del titolare del bene pignorato finché l'immobile non viene aggiudicato al miglior offerente. Solo un suo grave comportamento, tale da pregiudicare la vendita (ad esempio impedendo la visita dei potenziali offerenti), potrebbe suggerire al giudice la necessità di un provvedimento di allontanamento dalla casa pignorata.

Si tratta di una novità di gran rilievo che, se da un lato può compromettere la partecipazione alle aste (chi mai pagherebbe per l'acquisto di un bene col rischio di non riuscire a mandar via il vecchio proprietario?), dall'altro lato tutela il debitore da una procedura che, a volte, può risultare molto lunga o addirittura priva di risultati.

È a quest'ultima ipotesi che vogliamo, qui di seguito, prestare attenzione: **cosa succede se una casa all'asta non viene venduta?**

Come noto, l'esecuzione immobiliare non si risolve in un unico tentativo di asta: il tribunale dispone una serie di ribassi del prezzo fino a quando l'offerta non incontra la domanda e, quindi, un offerente propone l'acquisto del bene. Il prezzo così ricavato dalla vendita viene poi assegnato al creditore procedente (con privilegio rispetto agli altri creditori intervenuti nella procedura se il primo ha iscritto un'ipoteca).

Dunque, nella successiva analisi, andremo a vedere **che succede se la casa all'asta non si vende** sia al singolo esperimento d'asta, sia dopo un numero tale di tentativi da far ritenere che nessuno mai l'acquisterà.

Ecco allora cosa dice la legge a riguardo.

Come inizia la procedura di vendita all'asta della casa

Prima di stabilire **cosa succede se una casa all'asta non viene venduta**, ricordiamo un po' di regole di procedura.

La procedura esecutiva immobiliare, nota a tutti come **pignoramento della casa**, inizia con una perizia delegata dal giudice a un esperto. Questo viene incaricato di determinare il valore di mercato del bene pignorato in modo da poter stabilire anche il prezzo per la successiva vendita. Sulla base di tale valore infatti viene disposta la **prima asta**, ponendo come prezzo base quello indicato dal consulente.

L'esperto, per determinare il valore di mercato dell'immobile:

- calcola la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale;
- calcola il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- espone analiticamente agli adeguamenti e alle correzioni di stima, compresa la riduzione di valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisandoli in maniera analitica, distinguendo: gli oneri di regolarizzazione urbanistica; lo stato di manutenzione e d'uso; lo stato di possesso; i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo; le eventuali spese condominiali insolute.

Il giudice entro 15 giorni dall'avvenuto deposito dei documenti catastali emette un decreto con cui fissa l'udienza di vendita.

Il giudice deve innanzitutto stabilire se la vendita deve essere svolta con o senza incanto, indicando le ragioni per cui ha ordinato la vendita con incanto. In generale l'ordinanza di vendita è **senza incanto**, considerato che il giudice può procedere alla vendita con incanto solo quando ritiene probabile che la vendita possa aver luogo a un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene.

Come presentare le offerte di acquisto della casa all'asta

L'offerente deve presentare presso lo studio del professionista delegato o nel luogo indicato nell'ordinanza di vendita una dichiarazione scritta contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Nella stessa busta va inserita una fotocopia del documento d'identità dell'offerente.

L'offerente nel depositare l'offerta deve anche dichiarare la residenza o eleggere

domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale; in mancanza le comunicazioni a lui dirette sono eseguite presso la cancelleria.

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del cancelliere (o del professionista delegato):

- nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito;
- nome del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato dal giudice per le operazioni di vendita;
- data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Se c'è una sola offerta

Se viene presentata un'unica offerta di acquisto della casa pignorata, il giudice sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti e adotta i seguenti provvedimenti:

- **se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita**, accoglie l'offerta e aggiudica il bene;
- se l'offerta **non raggiunge almeno 3/4 del valore dell'immobile** stabilito nell'ordinanza di vendita: a) se sono state presentate istanze di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, assegna il bene; b) in caso contrario, se vi è una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone una nuova vendita. In mancanza di questi elementi fa luogo alla **vendita al prezzo ribassato sino a un quarto** e aggiudica il bene.

Se ci sono più offerte

In presenza di più offerte il professionista delegato verifica le offerte e valuta la migliore offerta secondo i seguenti criteri:

- entità del prezzo;
- cauzioni prestate;
- forme, modi e tempi del pagamento;
- ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Se non ci sono offerte e la casa non si vende alla prima asta

Se alla prima asta non ci sono offerenti il giudice dispone una **nuova vendita**.

Con l'ordinanza con cui fissa la nuova vendita il giudice può decidere se conservare le condizioni di vendita già fissate alla prima asta (senza quindi riduzione del prezzo), se ritiene che la vendita con tali modalità possa aver luogo a un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato.

In alternativa il giudice può **modificare le condizioni di vendita** fissando un prezzo base che deve essere **inferiore al precedente fino al limite di 1/4**.

Quindi la riduzione del prezzo base non è del 25%, ma di massimo il 25%. Il che significa che il giudice potrebbe ridurre il prezzo in misura anche inferiore.

Se non ci sono offerte alle successive aste

Dopo ogni asta andata "deserta" (ossia senza partecipanti), il giudice può operare nello stesso modo appena visto, decidendo per una nuova vendita alle medesime condizioni o con ribasso del prezzo offerto fino a massimo un quarto.

Se non si vende la casa dopo la quarta asta

Per le vendite disposte dal 3 luglio 2016, dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto deve essere inferiore al precedente **fino al limite della metà**; nei tentativi di vendita sono computati anche quelli svolti prima del 4 maggio 2016. In tal caso, il giudice assegna un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto nelle forme previste per la vendita senza incanto.

In tal caso, se neanche a tale esperimento, la casa viene assegnata, il giudice **dichiara chiusa la procedura esecutiva**.

Amministrazione giudiziaria

L'ultima alternativa che si pone se la casa non si vende all'asta è quella di disporre, ad opera sempre del giudice, l'amministrazione giudiziaria dell'immobile. Ciò avviene se non è possibile la vendita forzata dei beni pignorati, non vi sono istanze di assegnazione o le stesse non sono accolte e il giudice non ritiene di dover disporre un nuovo incanto.

Lo scopo è mantenere il valore stimato dei beni ed evitare la diminuzione che comporterebbe un nuovo incanto.

L'amministrazione giudiziaria è disposta per un tempo non superiore a 3 anni e può essere affidata dal giudice dell'esecuzione:

- a uno o più creditori;
- a un istituto autorizzato, ossia all'istituto vendite giudiziarie (IVG);
- allo stesso debitore, a condizione che tutti i creditori vi consentano.

Se il prezzo di vendita scende troppo

Potrebbe succedere che, a seguito di numerosi ribassi, la base d'asta scenda molto al di sotto del valore reale del bene. In tale ipotesi, il codice di procedura civile consente al giudice di disporre la chiusura anticipata della vendita quando il valore di realizzo del bene (quello cioè derivante da una eventuale assegnazione) non consenta di garantire il soddisfacimento del creditore. Si tratta però di un potere molto discrezionale del giudice che, al momento, viene usato con estrema parsimonia. Si tratta di una valutazione che fa il giudice caso per caso, tenendo conto degli interessi del creditore (che mira a realizzare quanto più utile possibile) e del debitore (che mira invece a non perdere la casa per un controvalore irrisorio senza peraltro liberarsi completamente dal debito).

Sul punto leggi anche [Come bloccare un pignoramento immobiliare](#). Leggi anche [Casa all'asta: cosa fare](#) e [Pignoramento casa: come difendersi](#).

Se il creditore è Agenzia Entrate

Riscossione

Completamente diversa è la disciplina nel caso di pignoramento da parte dell'Agente della riscossione. In tal caso, infatti, in caso di mancata vendita al terzo incanto, l'Agenzia delle Entrate (che dal 1° luglio 2017 sostituisce Equitalia nelle funzioni di recupero dei crediti erariali) può chiedere l'assegnazione diretta dell'immobile in favore dello Stato. Quest'ultimo, insomma, ha il potere di prendere con la forza l'immobile del contribuente se nessuno lo vuole acquistare all'asta.

La legge stabilisce infatti che, se il terzo incanto ha esito negativo, il concessionario, nei dieci giorni successivi, chiede al giudice dell'esecuzione l'assegnazione dell'immobile allo Stato per il minor prezzo tra il prezzo base del terzo incanto e la somma per la quale si procede, depositando nella cancelleria del giudice dell'esecuzione gli atti del procedimento. Maggiori chiarimenti in [Pignoramento della casa: cosa succede se non si vende all'asta.](#)