



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Chi può acquistare all'asta giudiziaria?

Autore: Angelo Forte | 02/09/2021



A quali persone non è consentito l'acquisto di beni venduti alle aste giudiziarie

Nei periodi di crisi economica, come è quello che stiamo vivendo a causa della pandemia, aumentano in maniera considerevole le difficoltà a far fronte ai propri debiti. Capita così che l'imprenditore ed il commerciante non riescano a pagare il proprio fornitore. Oppure che il professionista ed il padre di famiglia non ce la

facciano a pagare puntualmente le tasse. Ed allora ci si arrangia chiedendo dilazioni ai creditori privati o rateizzazioni all' Agenzia delle Entrate. Non tutti, però, riescono a cavarsela nemmeno dopo aver ottenuto dilazioni o rateizzazioni. Succede così che scattino i pignoramenti. Inizia un calvario che può coinvolgere anche l'abitazione in cui il debitore vive con la propria famiglia. Al pignoramento dell'appartamento segue un iter, spesso lungo, durante il quale **la propria casa viene messa all'asta**. Il creditore, in questo modo, tenta di recuperare il proprio credito dal ricavato della vendita dell'immobile del debitore.

Una delle domande che nasce in queste non facili circostanze è: **chi può acquistare all'asta giudiziaria?** Nell'articolo che segue verificheremo se la legge vieta ad alcuni soggetti di acquistare gli immobili messi all'asta nel corso delle procedure esecutive. Analizzeremo anche cosa può accadere se uno di questi soggetti dovesse, nonostante il divieto, aggiudicarsi il bene messo all'asta e, più in particolare, che tipo di rimedio hanno gli altri partecipanti alle aste.

Asta giudiziaria: chi può e chi non può acquistare?

La **legge [1]** stabilisce innanzitutto che chiunque può fare offerte per acquistare gli immobili messi all'**asta**, ad eccezione del debitore. Il divieto vale sia per le **vendite** senza incanto che per quelle con incanto (cioè con offerte al rialzo).

Quindi, qualsiasi persona può fare offerte per l'**acquisto** degli immobili posti all'asta, tranne il **debitore** (che è la persona che ha dei debiti a causa dei quali è stata avviata la procedura esecutiva).

Le offerte possono essere fatte anche attraverso un **procuratore**.

La legge **[2]** aggiunge però un elenco di soggetti a cui è vietato acquistare alle aste pubbliche, direttamente o anche attraverso un **prestanome**, gli immobili in vendita.

Essi sono:

- gli **amministratori** dei beni dello Stato, dei Comuni, delle province o degli altri enti pubblici, che non possono acquistare all'asta pubblica i beni affidati alla loro cura;

- gli **ufficiali pubblici**, che non possono acquistare all'asta pubblica i beni che sono venduti per loro ministero (ad esempio, i gestori e i dipendenti degli istituti che procedono alle vendite giudiziarie);
- coloro che per legge o per atto della **pubblica autorità** amministrano beni altrui che non possono acquistare all'asta pubblica i beni che amministrano (ad esempio, il custode giudiziario di un immobile pignorato);
- i **rappresentanti**, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere, a meno che il rappresentato li abbia autorizzati all'acquisto.

L'immobile pignorato è, dal pignoramento fino al momento del trasferimento all'acquirente, affidato dal giudice all'amministrazione di un custode. La persona nominata custode non potrà acquistare all'asta pubblica l'immobile che ha amministrato.

Il debitore non può fare offerte per acquistare il suo immobile pignorato

Asta giudiziaria: quando l'acquisto è nullo o annullabile?

Cosa avviene nel caso in cui uno dei soggetti che per legge non può **acquistare** beni all'asta pubblica riesca comunque ad acquistarli?

La legge **[3]** stabilisce chiaramente che l'**acquisto all'asta pubblica** è **nullo** se fatto:

- dagli amministratori dei beni dello **Stato**, dei Comuni, delle province o degli altri enti pubblici,
- oppure dagli ufficiali pubblici, che non possono acquistare all'asta pubblica i beni che sono venduti per loro dal ministero (dipendenti degli istituti che procedono alle vendite giudiziarie).

Invece, l'acquisto è **annullabile** se viene fatto da:

- chi per legge o per atto della pubblica autorità amministra beni altrui (un **custode giudiziario**),
- oppure dai rappresentanti a meno che il rappresentato li abbia autorizzati all'acquisto.

La differenza tra atto nullo o atto annullabile è solo formale.

Il soggetto che ha **partecipato** ad un'asta pubblica nella quale si è aggiudicata il bene una persona che per legge non può acquistarlo potrà rimediare: dovrà proporre un'**impugnazione** al giudice per far accertare e dichiarare la nullità dell'acquisto in modo che si ripeta l'asta.

Accertato che l'acquisto non è consentito dalla legge, verranno annullati tutti gli **atti** relativi a quell'asta (in particolare, il provvedimento di **aggiudicazione** del bene) e occorrerà procedere ad un nuovo bando d'asta.

La legge vieta al custode giudiziario di acquistare all'asta pubblica i beni che ha amministrato

Note

[1] Artt. 571 e 579 cod. proc. civ. **[2]** Art. 1471 cod. civ. **[3]** Art. 1471 cod. civ.