

POST N° 23 Per partecipare ad un'asta immobiliare posso farmi rappresentare da un Professionista? Attenzione, dipende da chi è il Professionista!

In questi ultimi tempi ci capita sempre più spesso di sentir dichiarare ad alcuni soggetti – quali, gli agenti immobiliari, gli investitori immobiliari, gli esperti d'aste ecc. – di aver ricevuto, dai propri Clienti, l'incarico di partecipare alle aste giudiziarie per concorrere all'acquisto di un immobile pignorato.

Ebbene, evidentemente ai più sfugge che se ciò è possibile nelle operazioni di "Stralcio", tale modalità di offerta è, invece, assolutamente vietata nelle aste immobiliari che si svolgono in Tribunale.

Ed infatti, nelle vendite giudiziarie, quando un qualunque soggetto (persona fisica o società) non vuole offrire personalmente ma preferisce affidare ad un consulente il compito di partecipare ad un'asta al proprio posto, lo stesso soggetto non può che rivolgersi ad un Avvocato. Tale condizione non è una mera scelta – dettata dal fatto che l'avvocato specialista ha una impareggiabile conoscenza della materia, derivante da anni ed anni di studio teorico, oltre che una vasta esperienza, frutto dell'esercizio quotidiano sul campo – quanto un precipuo comando del legislatore che, al primo comma dell'art. 571 c.p.c., ha statuito: *"Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale* (alias avvocato e non già altri soggetti dotati di procura notarile!) *anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma".*

Pena dell'inosservanza: il rischio di esclusione dalla gara per inammissibilità dell'offerta.

Per completezza di informazione, è però bene precisare che l'obbligo di farsi assistere da un Avvocato (nel caso in cui non si voglia offrire autonomamente) sussiste solo nell'ambito della vendita senza incanto. Questo significa che, se la modalità di vendita indicata nell'avviso pubblico dovesse essere quella della "vendita con incanto", in tal caso – e solo in questo – qualunque soggetto terzo potrebbe partecipare all'asta per conto terzi, purchè dotato di procura speciale notarile.

Al tempo stesso, non si può non ricordare che, con le ultime riforme che si sono susseguite da dicembre 2014 fino a febbraio 2016, la vendita con incanto viene ormai fissata, a norma dell'art. 587 c.p.c., solo nel caso di inadempimento dell'aggiudicatario. Da ciò si comprende come, la modalità di vendita prevalente è oramai diventata quella senza incanto dove, per come detto sopra, solo un Avvocato (dotato anch'egli di procura speciale notarile e non, semplicemente, di procura alle liti) è legittimato a partecipare al posto del Cliente.

Da ultimo, si precisa che il tipo di offerta fin qui delineata è cosa ben diversa, e pertanto da non confondere, con "l'offerta per persona da nominare", dove è consentito, **sempre e solo ad un Avvocato**, presentare un'istanza di partecipazione all'asta per conto di un terzo soggetto di cui si rivelerà il nome in un secondo momento, e cioè entro 3 giorni dall'aggiudicazione (e solo in caso di aggiudicazione).

Questa ulteriore possibilità è offerta a chi, interessato ad acquistare un immobile all'asta, per una qualunque ragione non vuole portare a conoscenza degli altri partecipanti, del Giudice, del Delegato o del Cancelliere, le proprie generalità fino al momento in cui si aggiudica l'immobile.

Tale particolare forma di offerta è disciplinata dall'art. 579 del codice di procedura civile.