

Sei in: Archivio > la Repubblica.it > 1988 > 07 > 15 > COME COMPRARE UNA CASA AL...

COME COMPRARE UNA CASA ALL' ASTA

Firenze ACQUISTARE una casa all' asta conviene? Dare a questo interrogativo una risposta univoca per tutto il territorio nazionale è pressochè impossibile. I prezzi di aggiudicazione si discostano nelle diverse realtà territoriali in cui si svolgono le vendite giudiziarie. Una cosa però risulta possibile: predisporre una breve guida pratica per coloro che intendono addentrarsi in questo tipo di operazioni. Innanzi tutto, vediamo da dove provengono gli immobili che possono essere acquistati ad un pubblico incanto. Come stabilisce l' articolo 474 del codice di procedura civile, le "esecuzioni forzate" non possono aver luogo che in base ad un titolo esecutivo per un diritto certo, liquido ed esigibile. La norma chiarisce che sono "titoli esecutivi": a) le sentenze ed i provvedimenti ai quali la legge attribuisce espressamente efficacia esecutiva (ad esempio: sentenze di condanna al risarcimento di danni passato in giudicato); b) le cambiali, nonchè gli altri titoli di credito ai quali la legge attribuisce espressamente la stessa efficacia (ad esempio: assegni bancari e cambiali protestate). Dunque, da questo breve e stringato elenco, si può notare che l' inizio dell' azione esecutiva, di cui l' asta rappresenta la fase terminale, è essenzialmente tesa al soddisfacimento dei diritti dei creditori, che trova il suo presupposto proprio in questi "titoli esecutivi" rappresentanti le obbligazioni dei debitori. In altri termini, il creditore, forte di questi titoli esecutivi, batte cassa al debitore; quest' ultimo, se non può pagare vedrà i suoi beni sottoposti a pignoramenti e ad una successiva vendita all' asta. Stessa cosa accade per l' imprenditore che viene dichiarato fallito e che viene spogliato di ogni sua proprietà, per soddisfare, sia pure in molti casi solo in minima parte, le aspettative dei creditori. Un buon numero di esecuzioni immobiliari sono azionate dalle banche e dagli Istituti di credito fondiario. Questi ultimi, come vedremo, possono avvalersi della speciale normativa del lontano testo unico numero 646/1905. Vediamo ora come scatta in concreto l' operazione "aste immobiliari". Il creditore, in base al suo titolo esecutivo, notifica al suo debitore il pignoramento del suo immobile; successivamente, l' ufficiale giudiziario che ha materialmente operato l' ingiunzione, consegna copia autentica dell' atto al competente conservatore dei registri immobiliari che provvede a "bloccare" l' immobile trascrivendo l' atto di pignoramento. In sostanza, se il debitore cercherà di alienare l' appartamento pignorato, l' acquirente attraverso l' esame dei registri immobiliari potrà constatare che correva il pericolo di essere "bidonato". Ecco perchè prima di effettuare una compravendita immobiliare bisogna usare la massima cautela. Cosa che non serve se, come vedremo in seguito, la casa viene acquistata ad un' asta immobiliare. L' iter della vendita giudiziaria di un immobile non può iniziare prima che siano decorsi 10 giorni dal pignoramento dell' appartamento. Di regola, il valore viene determinato da un perito nominato dal giudice dell' esecuzione. Ad esso il giudice pone tutta una serie di quesiti che si possono così sintetizzare: a) descrivere i beni pignorati, confrontandone la corrispondenza catastale con i dati nell' atto di pignoramento; b) accertare se risultano creditori iscritti nei registri immobiliari; c) valutare i beni pignorati ai fini di una vendita all' asta, procedendo, se necessario, alla formazione di più lotti; d) precisare se gli immobili sono liberi o occupati, e se gli stessi sono gravati da usufrutto o altri diritti reali; e) accertare eventuali difformità con la legge di sanatoria degli abusi edilizi. La perizia, dopo il suo deposito in cancelleria, potrà essere visionata dagli interessati che potranno così conoscere, in tutti i suoi dettagli, la consistenza dell' immobile ed accertare se lo stesso corrisponda alle loro necessità abitative. Normalmente, la vendita avviene per pubblico incanto; ciò per il semplice fatto che la partecipazione diretta del pubblico può consentire un ricavato più sostanzioso. Come prevede l' articolo 571 del codice di procedura civile, ognuno, all' infuori del debitore, è ammesso a fare offerte per l' acquisto dell' immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale. Chi intende partecipare all' asta deve depositare domanda in carta bollata (atti giudiziari) accompagnata dalla somma indicata nell' avviso d' incanto a titolo di spese e cauzione. La somma deve essere prodotta attraverso assegni circolari trasferibili intestati agli stessi offerenti; ciò permetterà lo smobilizzo immediato della somma qualora l' offerente non risulti aggiudicatario. La cauzione, di norma, non è inferiore ad un decimo del "prezzo base", mentre l' importo relativo alle spese corrisponde all'

TOPIC CORRELATI

PERSONE

ENTI E SOCIETÀ

LUOGHI

TIPO

ammontare approssimativo delle spese di vendita (imposta di registro, voltura catastale, ecc.). Nella domanda, l'offerente dovrà precisare se può usufruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa. L'asta si svolge davanti al giudice dell'esecuzione, nella sala delle udienze pubbliche, con il sistema della "candela vergine". Nella pratica, le candele sono state sostituite dall'accensione di cerini; durante questo breve lasso di tempo, i partecipanti all'asta possono fare offerte in aumento del prezzo base, non inferiori a quello "minimo" indicato nell'avviso d'asta. Tutta l'operazione dura circa tre minuti. Quando l'ultimo cerino si è spento, senza che ci sia stata una maggiore offerta, l'immobile è aggiudicato "provvisoriamente" all'ultimo offerente. Abbiamo volutamente detto "provvisoriamente" in quanto l'articolo 584 del codice di procedura civile consente di avanzare offerte di acquisto entro il termine di 10 giorni dall'asta. Queste offerte dovranno risultare superiori di un sesto del prezzo raggiunto nell'incanto. Senza addentrarci ulteriormente nella parte tecnico-giuridica delle vendite immobiliari all'asta, segnaliamo che se giungeranno più offerte, avrà luogo un'ulteriore asta. L'aggiudicatario dovrà versare il saldo (al netto cioè di quanto già versato a titolo di cauzione) entro il termine fissato dall'ordinanza. Una volta che sarà concluso questo adempimento, il giudice dell'esecuzione pronuncia decreto con il quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato. E questa è indiscutibilmente una delle convenienze ad acquistare una casa all'asta. Infatti, l'ordinanza del giudice dispone la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie. In parole povere, l'aggiudicatario riceverà un immobile "pulito" sul quale nessuno potrà avanzare pretese di alcun genere, fisco compreso. Inoltre, il decreto conterrà l'ingiunzione al debitore o all'occupante di rilasciare l'immobile. In pratica, l'aggiudicatario avrà in mano un titolo esecutivo per il rilascio. Passiamo ora alle altre luci e alle zone d'ombra delle vendite all'asta. Di rilievo risulterà il risparmio delle spese notarili in quanto l'aggiudicatario dovrà pagare esclusivamente l'imposta di registro, la voltura catastale e la trascrizione nei registri immobiliari. Inoltre, non dovrà affrontare spese di mediazioni immobiliari. Una delle maggiori remore alla partecipazione alle vendite all'asta è invece rappresentata dalla necessità di avere il capitale liquido. Qualora oggetto dell'asta sia un immobile sottoposto a procedura esecutiva da parte di un Istituto di credito fondiario, l'aggiudicatario avrà due possibilità: vediamole in concreto. Potrà pagare, nel termine di 20 giorni dalla vendita definitiva, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto in capitale, accessori e spese, oppure potrà accollarsi il residuo mutuo. In quest'ultimo caso, dovrà pagare il credito dell'Istituto entro 15 giorni dalla definitiva aggiudicazione. La convenienza ad avvalersi di questa possibilità dovrà essere valutata dagli interessati; sarà tuttavia sufficiente controllare il tasso d'interesse concordato al momento dell'accensione del mutuo. Ovviamente, se il mutuo fu contratto in tempi d'alta inflazione, quando i tassi dei mutui fondiari raggiungevano le stelle, la convenienza di questo accollo scemerà. Se l'aggiudicatario opererà per quest'ultima soluzione, potrà detrarre gli interessi che andrà a pagare dalla propria dichiarazione dei redditi. E infine una nota dolente: il condono edilizio. Il perito nominato dal giudice segnalerà, nella sua relazione, la situazione dell'immobile rispetto alla legge di sanatoria degli abusi edilizi. Sarà compito dell'aggiudicatario sanare eventuali difformità. A tale riguardo, va segnalato che l'ultimo provvedimento sul condono edilizio consente all'aggiudicatario di presentare domanda di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile "purchè le ragioni del credito cui si interviene o procede siano di data anteriore alla data di entrata in vigore della presente legge". Quest'ultimo vincolo è stato evidentemente voluto dal legislatore per evitare che attraverso vendite immobiliari fittizie possano essere "ripescati" immobili per i quali ad esempio sono scaduti i termini per presentare la domanda di condono. Gli interessati dovranno quindi leggere con la massima attenzione la perizia depositata in tribunale onde evitare, dopo l'aggiudicazione, spiacevoli sorprese. Analizziamo ora alcuni aspetti fiscali delle vendite immobiliari all'asta. Da segnalare una brutta notizia: i "vincitori" delle aste immobiliari non potranno avvalersi del sistema di valutazione automatica degli immobili. Lo ha precisato la direzione generale delle imposte dirette con risoluzione del 20 giugno 1987, numero 15/2604 con la quale viene chiarito che nella determinazione del prezzo d'asta del bene pignorato, non si può far ricorso ai valori "automatici" previsti dal Dpr 131/1986. Una buona notizia viene invece per quanto attiene l'Invim. La Commissione tributaria di secondo grado di Napoli, con decisione 13 marzo 1987, numero 342, ha escluso che l'amministrazione finanziaria possa rivolgersi all'aggiudicatario per soddisfare il credito che vantava nei confronti del debitore esecutato. Il decreto di trasferimento - ha puntualizzato la Commissione - comporta la trasmissione del bene all'aggiudicatario, libero dalle garanzie che su di esso gravano ed in particolare senza che abbiano rilevanza i privilegi speciali come quello previsto per l'Invim.

di CLAUDIO POLIS

15 luglio 1988 | 25 | sez. AFFARI & FINANZA

[Fai di Repubblica la tua homepage](#) | [Mappa del sito](#) | [Redazione](#) | [Scriveteci](#) | [Per inviare foto e video](#) | [Servizio Clienti](#) | [Aiuto](#) | [Pubblicità](#)

Divisione Stampa Nazionale — Gruppo Editoriale L'Espresso Spa - P.Iva 00906801006
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di CIR SpA