

Comprare casa in tribunale: passo dopo passo fino al decreto del giudice che pone al riparo da pretese

Aste, servono i piedi di piombo

Il risparmio è possibile, purché si presti attenzione ai rischi

Pagina a cura

DI ALESSANDRO CASSANO
E GIANFRANCO DI RAGO

Comprare casa all'asta conviene, ma attenzione ai rischi. Le vendite giudiziarie oggi sono facilmente accessibili a tutti grazie anche all'uso di Internet, con il quale è possibile acquisire più agevolmente le informazioni. Il principale vantaggio della partecipazione a un'asta è quello di diventare proprietario di un immobile libero da vincoli, in quanto l'emissione del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione mette al riparo da qualsiasi pretesa di terzi (si pensi alle ipoteche e agli altri oneri o pesi che possono gravare sugli edifici e che a volte possono sfuggire anche a controlli accurati). In molti casi è poi possibile riuscire a spuntare anche un considerevole risparmio rispetto ai prezzi mercato, potendosi per di più evitare le spese di mediazione e quelle notarili, giovandosi comunque di tutte le agevolazioni fiscali previste per le normali compravendite tra privati. Tuttavia la singolarità della procedura e la provenienza dell'immobile richiedono un'attenta valutazione di una serie di elementi in modo da evitare brutte sorprese.

L'asta giudiziaria. L'asta giudiziaria è la fase conclusiva del procedimento esecutivo che viene promosso dal creditore per recuperare i crediti vantati nei confronti di un terzo mediante la vendita di uno o più beni, mobili o immobili, di proprietà di quest'ultimo. Delle aste immobiliari viene dato avviso pubblico almeno 45 giorni prima, mediante l'affissione del medesimo in tribunale e la pubblicazione in appositi siti internet, nonché in quotidiani nazionali o locali. Il primo passo per potersi aggiudicare l'immobile è quindi quello di consultare per tempo l'avviso d'asta. Quest'ultimo costituisce un vero e proprio biglietto da visita dell'immobile e della procedura da seguire per l'aggiudicazione, in quanto contiene informazioni indispensabili per valutare

la convenienza della vendita e i rischi connessi, dal prezzo base da cui partire al rilancio minimo per potersi aggiudicare l'immobile, oltre a una serie di preziose indicazioni sullo stato manutentivo e abitativo dell'immobile (che potrebbe essere occupato da terzi abusivamente oppure sulla base di un regolare contratto di locazione). Molte volte è anche possibile visionare direttamente l'immobile posto in vendita rivolgendosi al custode giudiziario nominato dal giudice, il cui nome e recapito devono essere necessariamente riportati nell'avviso d'asta.

La perizia. Per partecipare all'asta è imprescindibile un'attenta valutazione della perizia dell'immobile svolta dal professionista tecnico incaricato dal giudice, che ne attesta le caratteristiche costruttive e giuridiche e che viene generalmente resa disponibile a tutti mediante deposito nella cancelleria giudiziaria o tra i documenti allegati all'offerta pubblicata sul web. Dalla perizia è infatti possibile apprendere il concreto stato di manutenzione sia della singola unità immobiliare, di cui spesso è possibile consultare anche le foto allegate, sia delle parti comuni in caso di condominio, così come la qualità delle finiture, lo stato degli impianti, eventuali irregolarità edilizie da sanare che siano a carico dell'aggiudicatario. Il perito svolge anche una stima economica del bene ragguagliata ai prezzi di mercato correnti rapportata alla zona e alle caratteristiche del medesimo.

L'asta senza incanto. L'asta può svolgersi con o senza incanto, secondo quanto disposto dal giudice nell'ordinanza di vendita. Tuttavia le ultime riforme delle procedure di espropriazione ed esecuzione hanno previsto che, in assenza di opposizioni delle parti in causa, la modalità preliminare debba essere quella senza incanto e che solo in subordine si possa procedere con l'altra modalità. La vendita senza incanto, regolata dagli articoli 570 e seguenti del codice di procedura civile, consiste nel deposito della propria offerta in cancelleria o presso il professionista incaricato in bu-

sta chiusa la quale deve anche contenere una cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo base, che viene dedotta dal prezzo finale di aggiudicazione o altrimenti restituita. L'offerta che sia almeno pari al prezzo posto a base d'asta ha valore di proposta irrevocabile e può comportare l'aggiudicazione diretta ove sia superiore ad almeno un quinto di tale prezzo. Al contrario, in presenza di più offerte, tutte valide, viene indetta dal giudice una gara la cui base di partenza è rappresentata dal valore dell'offerta più alta e l'aggiudicazione spetta a chi abbia offerto la somma maggiore.

Se tuttavia detta gara sia andata deserta, potrà essere alternativamente disposta l'assegnazione a favore del maggiore offerente dell'asta o la vendita con incanto, disciplinata dagli articoli 576 e seguenti del codice di procedura civile.

L'asta con incanto. In questo tipo di asta i partecipanti sono ammessi a formulare la propria offerta dinanzi al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato, purché in misura superiore al prezzo posto a base d'asta. L'aggiudicazione opera in favore dell'offerta più alta ma, nei 10 giorni successivi, è ancora possibile fare pervenire altre offerte a condizione però che le stesse superino di almeno un quinto il valore della precedente aggiudicazione e che sia prestata una cauzione di valore doppio rispetto a quella iniziale. In questo caso dovrà essere indetta una nuova gara alla quale potranno partecipare, oltre agli offerenti c.d. in aumento, l'aggiudicatario, al quale dovrà essere data specifica comunicazione, e gli altri partecipanti alla procedura, a condizione però di integrare la cauzione già prestata raggiungendo il doppio del suo valore.

All'esito della procedura l'offerta più alta si aggiudica l'immobile. Invece, in caso di diserzione della seconda gara da parte degli offerenti c.d. in aumento, l'aggiudicazione precedente diviene definitiva e gli assenti perdono integralmente la cauzione. A questo punto l'aggiudicatario è tenuto a versare

il saldo del prezzo e le spese per le imposte di registro ipotecaria e catastale, alle cui formalità provvederà il tribunale, entro il termine massimo di 60 giorni e con le modalità fissate nell'ordinanza di vendita, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione.

I rischi connessi all'aggiudicazione. In caso di acquisto all'asta è sicuramente consigliabile informarsi sullo stato abitativo dell'immobile, consultando con attenzione l'avviso d'asta e la perizia allegata.

Se, infatti, l'edificio è occupato da terzi in forza di un valido contratto di locazione, occorrerà aspettare la naturale scadenza dello stesso prima di potersi insediare. Se, invece, l'occupante è il vecchio proprietario o un terzo che vi risieda abusivamente e che rifiutino di rilasciare spontaneamente l'immobile, dopo l'aggiudicazione occorrerà avviare una procedura di sfratto. In questi casi, pur godendo la procedura di una corsia preferenziale, poiché il decreto di aggiudicazione costituisce titolo per il rilascio forzoso dell'immobile ed è quindi possibile rivolgersi direttamente all'ufficiale giudiziario perché provveda alla sua liberazione, essa può comunque rivelarsi lunga e costosa.

Un'altra particolarità di questo tipo di vendita è poi la mancanza di garanzie in relazione a possibili vizi e difetti e per gli impianti, garanzie normalmente previste per le compravendite tra privati che, invece, non si applicano agli immobili oggetto di aggiudicazione all'asta. Infatti in questi casi l'acquisto avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova lo stabile. Infine è bene accertare tramite il custode giudiziario eventuali debiti nei confronti del condominio, poiché in caso di insolvenza la legge dispone che delle spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente rispondano in solido il vecchio e il nuovo proprietario.

© Riproduzione riservata

COME FUNZIONANO LE ASTE IMMOBILIARI

L'avviso di vendita

Nell'ordinanza con cui si dispone la vendita del bene immobile espropriato il giudice ordina la pubblicazione dell'avviso d'asta su quotidiani nazionali o locali e sul web

L'esame della convenienza dell'affare

L'avviso d'asta, predisposta dal giudice o dal professionista delegato, e la perizia, redatta dal tecnico incaricato, sono gli atti da cui è possibile valutare se l'acquisto costituisce un affare o una fonte di possibili problemi

Le procedure

L'asta può svolgersi con o senza incanto secondo quanto disposto dal giudice nell'ordinanza di vendita. In assenza di opposizioni, la modalità preliminare è quella senza incanto e solo in subordine si può procedere con la gara

I rischi

Occorre prestare molta attenzione per evitare possibili inconvenienti: a) aggiudicazione di immobili occupati; b) presenza di vizi e difetti; c) irregolarità edilizie; d) spese pregresse da pagare (ad esempio nei confronti del condominio)



IN EDICOLA
ItaliaOggi
A 999
9,99
www.italiagigi.it