

In viaggio sul web per acquistare all'asta

La crisi morde, ma si può ben risparmiare comprando casa all'asta nelle vendite giudiziarie: notai e consumatori offrono su Internet la guida ad hoc. Per partecipare alle aste si può accedere al portale delle vendite contenuto nei siti web dei tribunali civili di tutta Italia. Fondamentale è la perizia che stima il valore dell'immobile, una "fotografia" consultabile in ogni momento. La pubblicazione degli avvisi avviene su siti web autorizzati e specializzati. È al custode giudiziario che bisogna rivolgersi per poter esaminare il bene in vendita. Nell'ordinanza di vendita il giudice stabilisce tutte le condizioni e i termini dell'operazione. L'offerta può essere in busta chiusa o all'incanto, vale a dire presentandosi alla vendita e rilanciando sul prezzo rispetto alla base d'asta: nel secondo caso è possibile anche riaprire la gara presentando un'offerta che aumenta di



un quinto il prezzo di aggiudicazione. Se l'asta va deserta, l'immobile è rimesso in vendita dopo mesi a un prezzo ridotto di un quarto. L'immobile aggiudicato è di proprietà di chi ha partecipato alla procedura: per consentire il trasferimento a un'altra persona serve la procura speciale notarile. Dopo il versamento del prezzo il giudice trasferisce l'immobile espropriato all'aggiudicatario cancellando pignoramenti e ipoteche (e anche il sequestro conser-

vativo trasformatosi in pignoramento in base all'articolo 686 del codice di procedura civile).

Il nodo-affitti

I contratti di affitto e comodato non sono opponibili a chi ha comprato la casa all'asta, a meno che non siano autorizzati dal giudice dell'esecuzione o abbiano una data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento a carico del vecchio proprietario: in questo caso la locazione non risulta efficace nei

confronti dell'aggiudicatario oltre la prima scadenza del contratto d'affitto e, se la durata supera i nove anni, non è opponibile oltre questo termine se non è stato debitamente trascritto. Vi sono poi ipotesi di diritti o domande che riguardano il bene nelle quali non è il giudice dell'esecuzione a poter disporre la cancellazione, ma serve il provvedimento del magistrato competente; si tratta in particolare di: diritti parziali come usufrutto e abitazione; fondi patrimoniali; sequestri penali e giudiziari; domande giudiziali; trascrizioni di preliminari; domande per l'esecuzione specifica dell'obbligo a contrarre (ad esempio una compravendita); atti di destinazione di cui all'articolo 2645 ter del codice civile, per esempio a tutela delle persone disabili. L'ammontare delle spese di trasferimento e onorari è compreso fra il 10 e il 15 per cento del prezzo di aggiudicazione. V.M.



MUTUO CON IPOTECA

Chi partecipa alla vendita giudiziaria può ottenere un mutuo di scopo per l'acquisto: la stipula del finanziamento sarà contestuale all'emissione del decreto di trasferimento del giudice e sull'immobile sarà iscritta ipoteca volontaria.



BONUS PRIMA CASA

Via libera alle agevolazioni prima casa sull'immobile comprato all'asta, ma solo con la dichiarazione ad hoc dell'interessato al professionista delegato quando effettuerà l'atto di deposito della bozza del decreto di trasferimento.



COMUNIONE LEGALE

Per i coniugi in comunione legale l'immobile comprato all'asta da uno solo è automaticamente di tutti e due: chi vuole diventare proprietario esclusivo deve precisarlo, producendo una dichiarazione ad hoc stipulata con atto notarile.

ASTE TELEMATICHE

Così i notai vendono case

Le aste telematiche notarili sono ormai una realtà. È la seconda volta in Italia che si svolge alla procedura via web con rilanci da parte di cittadini che si trovano a centinaia di chilometri dalla sede del Tribunale titolare della procedura: si è chiusa infatti nei giorni scorsi un'asta fallimentare su un immobile situato a Guidonia Montecelio (Roma), riguardante una società toscana, bandita da un notaio di Firenze e gestita dal tribunale locale. Nei mesi scorsi si era tenuta a Brescia la prima asta telematica con l'aggiudicazione di un appartamento in provincia di Sassari. Il tutto grazie alla rete aste notarili (Ran), creata dal Consiglio nazionale del notariato all'insegna della «sicurezza e facilità di accesso».

VADEMECUM

ECCO LE REGOLE D'ORO PER EVITARE SORPRESE

DAL NOTARIATO il decalogo per comprare casa all'asta senza brutte sorprese. Non dare per scontata la convenienza del prezzo e valutare l'urgenza dell'acquisto. Poi prendere visione di tutti i documenti, leggere la perizia e visitare l'immobile. Ancora: definire il budget massimo da investire, informarsi sulle spese e prestare attenzione alle modalità di pagamento e ai benefici fiscali. E soprattutto agli immobili occupati: è il nuovo proprietario dell'immobile a dover farsi carico dello sfratto. Da non sottovalutare, poi, le aste dismissive degli enti pubblici che offrono in vendita appartamenti, terreni, cantine, box, capannoni e altri immobili. È la pubblica amministrazione venditrice a redigere le regole di partecipazione contenute nel disciplinare del bando: si passa dalle offerte segrete a quelli palesi e ancora residuali.

Focus 5

In viaggio sul web per acquistare all'asta

Così i notai vendono case

ECCO LE REGOLE D'ORO PER EVITARE SORPRESE

ANZIO - LAVINIO MARE

Ultima disponibilità di nuova costruzione
110 metri dalla spiaggia
Realizzare con moderno standard di costruzione.
Abitare con doppio servizio.
Anche la perizia è in vendita a €
€ 239.000,00

TECHOCASA
www.techocasa.it

APPLI 2011
Innovazione, Qualità, Affidabilità, Sicurezza
Scegli Techocasa per la tua casa.
Lavoriamo insieme per la tua felicità.

Tel. 06/9815094
06/9822582