

Raccomandazioni a chi procede col fai-da-te

Aste: dieci regole che deve osservare chi intende comprare

I dieci consigli utili che è bene tenga presente chi intende partecipare alle aste immobiliari, evitando delusioni se non addirittura un acquisto sbagliato.

1 - Dopo aver individuato l'immobile sul quale puntare l'attenzione eventualmente spulciando tra le proposte pubblicate sulla "Gazzetta" ogni giovedì è consigliabile rivolgersi per ogni dubbio alla cancelleria del giudice delle esecuzioni o al professionista delegato che può essere un notaio, un avvocato o un dottore commercialista. Un'operazione da svolgere di persona o affidandosi a un legale il quale potrà avvalersi di un professionista tecnico in grado di valutare l'immobile al di là di quanto ha fatto il perito che ne ha stabilito il prezzo base.

2 - Non dare per scontata la convenienza del prezzo. Anche se con l'acquisto all'asta è possibile aggiudicarsi un immobile a un prezzo molto inferiore rispetto al suo valore di mercato, è necessario non dare per scontato che l'importo di aggiudicazione sia sempre conveniente. La convenienza in linea di massima aumenta alla seconda, terza o ulteriore seduta d'asta, in seguito alla prima rimasta senza offerte, col prezzo base ridotto (del 25% ad ogni vendita a vuoto).

3 - Valutare i propri tempi. È opportuno considerare se si abbia o meno urgenza di disporre dell'immobile: i tempi per ottenerne l'effettiva disponibilità non sono sempre prevedibili. Specie se l'immobile è occupato dall'esecutato (bisognerà renderlo libero da cose e persone, procedura in questo caso agevolata ma che comporta comunque i tempi necessari).

4 - Prendere visione di tutti i documenti disponibili. È molto importante prendere visione dell'avviso di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie, delle fotografie e di tutti i documenti (talvolta pubblicati su appositi siti web almeno 45 giorni prima dell'asta). L'elenco dei siti abilitati dal Ministero della Giustizia - oltre ai portali dei tribunali - è disponibile sul sito del Ministero www.giustizia.it - sezione strumenti, siti web aste giudiziarie.

5 - Saper leggere la perizia. La perizia specifica anche i vincoli e gli oneri che saranno cancellati e quelli che resteranno a carico dell'acquirente: è perciò importante saper interpretare ogni informazione contenuta nel documento. L'immobile potrebbe

essere ceduto in affitto con regolare contratto. In questo caso bisognerà conoscerne la scadenza e l'ammontare della pigione. Occorre poi, tra l'altro, conoscere eventuali debiti nei confronti del condominio: in linea di massima chi compra copre i debiti degli ultimi due anni che difficilmente riuscirà a farsi restituire dalla procedura (come fosse uno dei creditori del debitore).

6 - È indispensabile visitare l'immobile prima dell'asta con l'ausilio del custode nominato dal giudice delle esecuzioni, anche per rendersi conto di persona di aspetti non menzionati nella perizia (come, ad esempio, il contesto ambientale), e chiedere informazioni su eventuali situazioni pregiudizievoli. La visita non può essere impedita dal debitore: in caso di ostacoli interviene la forza pubblica. Occorre, inoltre, prevenire che al momento del rilascio le condizioni dell'immobile potrebbero essere peggiori rispetto a quelle descritte dalla perizia o riscontrate personalmente durante la visita.

7 - Definire il limite massimo della somma da investire. Prima di partecipare all'asta è opportuno decidere quanto si è disposti a spendere per l'acquisto, per non correre il rischio di farsi trascinare dall'emozione ed esporsi più del dovuto. Naturalmente bisogna disporre della somma necessaria, oltre quella per l'acconto (caparra e anticipo spese). In mancanza, assicurarsi della disponibilità del mutuo necessario (che in mancanza dell'acquisto sarà annullato). È bene tener conto che potrebbero esserci delle difficoltà nell'istruire la pratica. Esistono istituti di credito convenzionati con i tribunali, ma è necessario informarsi attentamente sui relativi costi.

8 - Partecipare a un'asta richiede, dunque, calma e razionalità: prima di affrontare un acquisto sarebbe raccomandabile assistere a qualche vendita per capire come si svolge.

9 - Informarsi sulle spese. Sempre prima di prendere parte all'asta, è consigliabile informarsi sull'importo delle spese che devono essere sostenute oltre al prezzo di aggiudicazione: imposta di registro o IVA, spese condominiali pendenti, eventuali onorari professionali per il trasferimento. Tener conto dei benefici fiscali. Ai beni acquisiti con le aste immobiliari si applicano i medesimi benefici previsti per i trasferimenti immobiliari. Le imposte sono calcolate sul prezzo di aggiudicazione, poiché

la norma sul "prezzo valore" non si applica alle procedure esecutive e concorsuali. La volontà di usufruire delle agevolazioni fiscali deve essere espressa già in sede di asta o meglio al termine della stessa.

10 - Disponibilità: attenzione agli immobili occupati. Il decreto di trasferimento sottoscritto dal giudice delle esecuzioni costituisce titolo esecutivo e consente l'immediato rilascio dell'immobile. Tuttavia in caso di difficoltà - ad esempio se un immobile è occupato senza regolare contratto di affitto, o da inquilino moroso - il nuovo proprietario dovrà provvedere a proprie spese a eseguire lo sfratto, rivolgendosi a un legale che procederà all'immediata liberazione tramite ufficiale giudiziario.

SPESE CONDOMINIALI - Il proprietario può opporsi al pagamento delle spese condominiali dell'immobile pignorato? Risponde Serena Corongiu, avvocato in Vicenza, Dottoressa di Ricerca in Teoria Generale e Comparazione Processuale

In caso di pignoramento dell'immobile situato in un condominio, solo la vendita coattiva o l'aggiudicazione determinano il trasferimento della proprietà del bene dal condomino pignorato a chi vi subentra. Poiché le spese condominiali devono essere versate dal proprietario dell'immobile o da chi subentra nel diritto di proprietà ex art. 63 disp. att. c.c. (c.d. obbligazioni propter rem), ne deriva che - fino a tale passaggio - solo il condomino pignorato è tenuto al pagamento di detti importi, restando escluso il sorgere dell'obbligazione in capo ad altri soggetti. Per il proprietario, l'unico rimedio processuale atto a contestare una delibera condominiale di approvazione di spese condominiali è costituito dall'impugnazione della delibera stessa ex art. 1137 c.c.: è quindi inammissibile l'opposizione al decreto ingiuntivo ottenuto dal condomino per il credito relativo alle spese stesse.

A. A.

