

Ora possono anche i privati

Comprare casa all'asta un affare ma serve cautela

di Antonella Donati

E' necessario controllare molte cose: dai possibili "vizi occulti", dei quali non ci si potrebbe rivalere, agli eventuali arretrati condominiali, che restano a carico dell'acquirente

Comprare casa ad un'asta. Un'opportunità una volta riservata solo a pochi addentro alle procedure giudiziarie, e che invece da un anno in qua, grazie alle modifiche che hanno reso più trasparenti e veloci le procedure, è diventata alla portata di tutti. Al di là dei vantaggi e della convenienza di questo tipo di acquisto, vediamo qui alcune questioni a cui prestare particolare attenzione per evitare di fare, invece, un cattivo affare, dato che la legge non consente in questo caso di essere risarciti né tantomeno di far causa al perito che ha stimato l'immobile.

L'identikit dell'immobile e le procedure - Tutti dati sull'immobile, comunque, si trovano nel decreto di vendita, che deve contenere anche la perizia. Qui si trova una descrizione sommaria dell'immobile pignorato, il suo stato di manutenzione, la descrizione e lo stato di manutenzione degli impianti, la planimetria, dati e rendita catastale, valore attuale, stato dell'immobile se libero o occupato e in questo caso tipo di contratto di locazione e sua scadenza. Verifica della licenza e/o concessione edilizia e certificato di abitabilità, accertamento di eventuali irregolarità edilizie e in caso positivo con quale procedura e spesa le irregolarità edilizie possono essere sanate.

Niente garanzia per i vizi occulti - Particolare attenzione comunque va posta alla possibilità che l'immobile non sia nelle condizioni descritte o presenti qualche magagna nascosta. In questo caso, infatti, non vale la garanzia sui vizi e chi non ha prestato sufficiente attenzione e fatto sufficienti controlli non può rivalersi in alcun caso con il tribunale. D'altra parte questo è scritto nero su bianco nella legge. L'articolo 2922 del Codice Civile, infatti, stabilisce che "Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. Essa non può essere impugnata per causa di lesione." Per questo non caso nei decreti di vendita viene precisato che "La vendita, a corpo e non a misura, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano senza che eventuali difformità tra i beni e la sua descrizione risultante in perizia possano dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo non essendo la presente vendita forzata soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potendo essere risolta per tali motivi". Di conseguenza se si intende comprare all'asta è bene verificare tutti gli aspetti dell'immobile, chiedere i documenti e anche informarsi con l'amministratore su eventuali pendenze con il condominio, perché poi non ci si potrà appellare a nessuna legge per avere il risarcimento per eventuali danni.

La visita dell'appartamento - D'altra parte proprio per garantire una maggior trasparenza e offrire più garanzie agli acquirenti dal marzo del 2006, con l'entrata in vigore della riforma, è stata prevista la nomina di un custode per gli appartamenti che sono messi all'asta, così che è diventato possibile visitare l'immobile. Per sapere come e quando, ovviamente, occorre rivolgersi al tribunale che cura la vendita.

Possibile anche richiedere un mutuo - Grazie ad un accordo siglato quest'anno tra l'ABI e diversi tribunali italiani è poi diventato più facile anche chiedere un mutuo. L'accordo prevede, infatti, che nel momento in cui il giudice dispone la pubblicazione dell'avviso di vendita dell'immobile venga indicata anche la possibilità di ottenere un mutuo ipotecario (per un importo fino al 70-80% del valore dell'immobile) da parte delle banche aderenti all'iniziativa. La banca contattata avvierà l'istruttoria per la concessione del mutuo (alle condizioni dalla stessa offerte) che, se positiva, consentirà la stipula di un preliminare di mutuo: il denaro verrà effettivamente erogato dalla banca solo se l'interessato, a seguito della vendita, si aggiudica l'immobile. In questo caso la banca si impegna ad erogare il mutuo entro il termine di 60 giorni previsto dal tribunale per versare la somma in pagamento dell'immobile. Se invece chi ha fatto l'offerta non si aggiudica l'appartamento il preliminare firmato con la banca non ha alcun effetto e nessun costo.

Il decreto di vendita e la trascrizione dell'atto - La fase conclusiva della vendita prevede l'emissione di due decreti: con il primo, detto decreto di vendita, il giudice dispone il modo ed il termine del versamento del prezzo. Tale decreto va pronunciato entro 2 mesi o 4 mesi (in caso di proroga) dalla pubblicazione dell'avviso di vendita. Col secondo decreto, che può essere emanato solo dopo il versamento del prezzo, il giudice trasferisce la proprietà del bene; questo decreto contiene l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto e costituisce titolo esecutivo per il rilascio.

Le imposte di registro e la cancellazione dell'ipoteca - Anche nel caso di acquisto all'asta si ha diritto alle agevolazioni prima casa, quando si è in possesso di tutti i requisiti necessari. In ogni caso l'imposta di registro si paga sul valore di aggiudicazione dell'immobile e non su quello catastale, come prevede il Testo Unico delle imposte di registro per gli acquisti all'asta. All'acquirente, inoltre, spetta pagare le spese per la cancellazione delle ipoteche o del pignoramento, come prevede l'articolo 586 del Codice di procedura civile. Con il decreto del giudice chi ha interesse a chiedere la cancellazione deve presentare al conservatore un'apposita di annotazione e pagare i tributi previsti. In sostanza il giudice dichiara che l'immobile è libero da ipoteche e trascrizioni, ma per ottenere la cancellazione occorre pagare le relative imposte.

Se l'immobile è occupato - Se l'immobile è occupato dall'ex proprietario con il decreto del giudice sarà possibile ottenere immediatamente lo sfratto. Se invece nell'appartamento abita un inquilino con regolare contratto d'affitto, chi compra l'immobile subentra nel contratto e quindi dovrà rispettare sia la sua scadenza naturale sia tutte le altre clausole, dall'importo del canone alle modalità di aggiornamento. L'inquilino che rispetta il contratto, in sostanza, non potrà essere mandato via in anticipo.

Le pendenze con il condominio - Infine un aspetto da non dimenticare quando si acquista all'asta è quello dei rapporti con il condominio. Infatti una volta acquistato l'immobile l'acquirente è tenuto per legge a pagare le somme non saldate anche per il passato, e se l'immobile è andato all'asta è facile ipotizzare che l'ex proprietario non abbia saldato tutto il conto. Le disposizioni in materia di debiti pregressi con il condominio sono contenute nell'articolo 63 delle norme di attuazione del Codice Civile in base al quale "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".