

Altre domande e relative risposte sulla partecipazione alle aste

Aste: la possibilità di acquistare con un mutuo

Come farsi rappresentare - Le spese di trasferimento

Quando l'immobile è occupato con regolare contratto

Continuiamo a proporre quesiti con le relative risposte che possono essere utili a chi intenda partecipare alle aste giudiziarie già dall'inizio dell'anno tenendo conto che gli immobili in vendita sono in continuo aumento al contrario dei prezzi in diminuzione (in linea col mercato). In particolar modo di quelli degli immobili proposti in seconda o terza seduta, rimasti senza offerte nelle precedenti vendite e quindi a prezzi ulteriormente ribassati. Un fenomeno che sta suscitando una serie di polemiche (infondate) che si basano, appunto, sui prezzi ritenuti eccessivamente bassi degli immobili venduti alle aste.

Ed ecco altri dieci quesiti dopo quelli proposti lo scorso dicembre.

1 - È possibile, una volta aggiudicato l'immobile all'asta, farlo intestare ad altra persona nel decreto di trasferimento del giudice?

«No, il soggetto che ha partecipato personalmente all'asta sarà il medesimo al quale l'immobile aggiudicato sarà trasferito. L'unico modo per consentire il trasferimento dell'immobile ad altra persona è partecipare per conto della stessa tramite procura speciale notarile da allegare alla domanda di partecipazione all'incanto. In linea di massima a favore di un avvocato il quale può fare offerte per persona da nominare. L'avvocato nei tre giorni successivi all'asta dovrà però dichiarare in cancelleria o al notaio incaricato il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, alla quale sarà aggiudicato il bene. Queste disposizioni dovrebbero impedire ciò che spesso viene denunciato (leggende metropolitane?): l'attività di agenti immobiliari più o meno qualificati che acquistano immobili da rivendere successivamente. In realtà potrebbero sempre farlo (l'acquisto non è vietato) ma ovviamente con l'obbligo del pagamento della doppia imposta da versare sia al momento dell'acquisto all'asta e sia da chi compra l'immobile successivamente. Chi contesta l'attuale sistema propone di permettere la rivendita dell'immobile solo dopo cinque anni».

2 - I coniugi in comunione legale dei beni hanno l'obbligo di partecipare insieme all'asta? E come è possibile evitare che l'acquisto di un immobile all'asta da parte di un coniuge in tale regime patrimoniale cada automaticamente in comunione?

«Per i coniugi in comunione dei beni è

sufficiente che uno dei due depositi la domanda di partecipazione e si presenti all'asta: l'immobile eventualmente aggiudicato entrerà automaticamente in comunione. Nel caso si voglia invece evitare questo, il coniuge che vorrà risultare esclusivo titolare del bene dovrà partecipare singolarmente alla gara, precisando nella domanda che esso non cadrà in comunione riservandosi di produrre, in caso di aggiudicazione, idonea dichiarazione resa ai sensi dell'art. 179 c.c. stipulata con atto notarile».

3 - A quanto ammontano le spese di trasferimento per i beni acquistati all'asta?

«Di norma (si può trattare anche dell'Iva) si tratta di imposte e cancellazione delle ipoteche. Attorno al 10% del prezzo finale di aggiudicazione (anche inferiore in caso di concessione dei benefici per la prima casa), determinando così la restituzione all'acquirente di un residuo limitato della somma affidata al professionista per tutte le procedure necessarie al trasferimento. Le imposte sono calcolate sul prezzo di aggiudicazione, poiché la norma sul "prezzo valore" non si applica alle procedure esecutive e concorsuali. Riguardo al posto della cancellazione delle ipoteche è bene approfondire l'argomento prima della partecipazione all'asta. Lo stesso conviene fare a proposito di eventuali irregolarità edilizie: ci sono quelle sanabili (e si tratta di un altro costo da calcolare) e quelle non sanabili».

4 - È possibile usufruire delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa?

«Sì, a condizione che la volontà di usufruirne sia tempestivamente espressa già in sede di asta o meglio al termine della stessa. Deve essere rilasciata apposita dichiarazione al professionista delegato nel momento in cui esso effettuerà l'atto di deposito della bozza del successivo decreto di trasferimento».

5 - Che cosa succede se l'immobile pignorato è occupato da terzi in forza di regolare contratto?

«I contratti di affitto, locazione o comodato non sono opponibili all'acquirente all'asta, salvo che non siano autorizzati dal giudice delle esecuzioni o che abbiano data certa anteriore alla

trascrizione del pignoramento. In questo caso, non sono efficaci nei confronti dello stesso aggiudicatario oltre la prima scadenza del contratto d'affitto e, se essa supera i 9 anni, non è opponibile oltre tale termine se non debitamente trascritto».

6 - È possibile usufruire di un mutuo?

«Sì. La stipula del contratto di mutuo sarà contestuale all'emissione del decreto di trasferimento e sull'immobile acquistato verrà iscritta ipoteca volontaria di primo grado. Occorre avere certezza del mutuo prima di presentare domanda di partecipazione all'asta. In linea di massima conviene rivolgersi alle banche che hanno siglato un accordo al riguardo con i tribunali. Il versamento dell'assegno del mutuo avverrà direttamente da un responsabile della banca al responsabile dell'asta (giudice, notaio, avvocato o commercialista)».

7 - Nelle aste dismissive, cosa accade se nella fase delle offerte palesi nessuno presenta offerte?

«Di solito si procede al sorteggio fra le offerte presentate nella prima fase».

8 - Cosa accade inoltre se l'offerta è presentata in giorni o orari diversi da quelli stabiliti nell'avviso d'asta?

«In questo caso le offerte sono escluse. Occorre tener presente che l'apertura delle buste con le offerte avviene davanti ai partecipanti all'asta che ne controllano attentamente il contenuto, compresa la presenza delle marche necessarie per la partecipazione. Con eventuali contestazioni».

9 - È necessario che gli offerenti siano presenti all'apertura dei plichi?

«È opportuno essere presenti sia per controllare le domande degli altri concorrenti (magari per poterli escludere dalla gara) e sia, successivamente, per evitare di perdere l'occasione di partecipare all'asta con aumento, o di avere notizia dell'aggiudicazione di un immobile con il conseguente obbligo di versamento del corrispettivo e delle spese. Occorre tener presente che nelle aste che si svolgono con offerte in busta chiusa non è possibile ritirare l'offerta, salvo pesante penalizzazione. Al contrario delle altre aste per le quali la partecipazione non obbliga un'offerta. Ormai quasi tutte le aste si svolgono con offerte in busta

chiusa per evitare l'attività di faccendieri che travolgono la regolarità delle aste minacciando i concorrenti con la possibilità di presentare offerte e quindi di far alzare il prezzo degli immobili».

10 - A cosa serve l'indicazione da parte dell'offerente del numero massimo di immobili nell'offerta residuale?
«È necessaria per porre un limite al diritto e all'obbligo di acquisto da

parte dell'offerente stesso: infatti nel momento in cui si aggiudica un numero di immobili pari a quello indicato come limite massimo, ogni altra offerta perde efficacia».

A. A.

The thumbnail shows a page from the newspaper 'LA GAZZETTA DEL MEZZOGIORNO' with the word 'LEGALE' prominently displayed. It contains several columns of text, including a section titled 'Aste: la possibilità di acquistare con un mutuo' and another titled 'VENDITE'. The text is dense and appears to be legal notices or news related to auctions and property sales.