

ROMA
MILANO
NAPOLI
LECCE

tel. 06.3770.8428
tel. 02.75709258
tel. 0812473309
tel. 0832.2781



Legalmente
a cura di Piemme s.p.a. e-mail: legalmente@piemmeonline.it

www.legalmente.net

PROSSIMO
APPUNTAMENTO

Domenica
29/01/2017

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

Ora le procedure sono una garanzia per chi acquista e consentono di equiparare la vendita esecutiva a quella tra privati. L'importante ruolo del professionista delegato

Immobili all'asta, guida all'acquisto sicuro

Tra i punti di forza: corretta documentazione ipocatastale, attenta perizia di stima e reale valore del fabbricato

L'INTERVENTO

La partecipazione alle aste immobiliari costituisce una modalità alternativa per l'acquisto di un immobile e può risultare estremamente conveniente e sicura. «In quanto - spiega l'avvocato Antonio De Simone, del Foro di Napoli - la documentazione depositata dal creditore e l'ampiezza dei compiti attribuiti all'esperto consentono di equiparare la vendita esecutiva alla vendita tra privati, dando ai soggetti interessati informazioni di qualità non inferiore a quelle che si potrebbero ottenere con la vendita notarile.

L'interessato può reperire tutte le informazioni necessarie sull'immobile pignorato attraverso l'esame dell'atto di avviso e della perizia di stima, operazioni che risultano agevolate anche per l'introduzione della pubblicità telematica.

In particolare, nell'atto di avviso sono indicate le modalità di partecipazione, il prezzo e il termine per il versamento, mentre dall'elaborato peritale redatto dall'esperto estimatore l'interessato può verificare:

1) la completezza della documentazione ipocatastale depositata dal creditore procedente e, dunque, la correttezza di quanto dichiarato dal notaio in sede di relazione ex lege 302/1998;

2) la correttezza dell'identificazione catastale dell'immobile tra l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione, la certificazione ipocatastale ed il bene pignorato;

3) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, tra cui le ipoteche iscritte e le domande giudiziali trascritte, che andranno cancellate con il decreto di trasferimento, nonché gli oneri condominiali insoluti, le convenzioni che limitano l'alienabilità dell'immobile o regolano le condizioni dell'alienazione, i vincoli di natura storico artistica o diretti alla conservazione del territorio;

4) lo stato di occupazione;

5) la regolarità edilizia o, in caso di mancanza del titolo a costruire, la sanabilità degli abusi;

6) il reale valore dell'immobile.

Vi sono, però, degli accorgimenti che è opportuno adottare per realizzare l'acquisto in tutta sicurezza, soprattutto per i meno esperti. In particolare, bisogna tener presente che per tutte le informazioni aggiuntive è possibile rivolgersi al professionista delegato per le operazioni di vendita.

Per valutare, poi, la convenienza dell'acquisto, non bisogna fermarsi al prezzo indicato nell'avviso di vendita, ma è necessario esaminare con attenzione la perizia per verificare se la valutazione è congrua, se vi sono oneri condominiali non pagati - i quali sono a carico dell'aggiudicatario - ed informarsi sull'importo delle spese che devono essere sostenute oltre al prezzo di aggiudicazione (imposta di registro o Iva, cancellazioni di trascrizioni o iscrizioni, eventuali onorari professionali per il trasferimento).

Utile, inoltre, visionare l'immobile per verificarne l'ubicazione e lo stato manutentivo, nonché quello di occupazione, tenendo ben presente che il decreto di trasferimento costituisce titolo esecutivo e consente l'immediato rilascio dell'immobile ma che, in caso di difficoltà - ad esempio se un immobile è occupato da un terzo - l'aggiudicatario dovrà provvedere a proprie spese ad eseguire la liberazione.

Da ultimo, è essenziale fare attenzione alle modalità di pagamento, in quanto - conclude l'avvocato De Simone - all'acquirente è richiesto di disporre in tempi brevi della somma da corrispondere.

Potrebbe quindi essere necessario richiedere, in tempo utile, un mutuo, tenendo presente che diversi istituti di credito sono già convenzionati con i tribunali ma che è necessario attendere le tempistiche di istruzione della pratica».

FOCUS

Due mercati paralleli

La specificità della documentazione disponibile, per chi è interessato all'acquisto all'asta, rende equiparabile la vendita esecutiva a quella tra privati, fornendo informazioni di qualità non inferiore a quelle che si potrebbero ottenere con la vendita notarile. Tuttavia è opportuno seguire degli accorgimenti per non rendere insidiosa la partecipazione, chiedendo tutte le informazioni necessarie al delegato per le operazioni di vendita.