



FONDAZIONE FORENSE DI PESARO

Palazzo di Giustizia, Piazzale Carducci n. 12

Guida pratica all'acquisto di immobili all'vendita

- Perché acquistare un immobile all'vendita?

Acquistare all'vendita è spesso **più conveniente**.

Infatti, ci si può aggiudicare un immobile a un prezzo inferiore al valore di mercato stimato dal perito (nominato dal Tribunale) perché ogni volta che un'vendita va deserta (e cioè quando il bene immobile non viene aggiudicato per mancanza di offerte), il prezzo viene ridotto del 25% (come previsto dalla legge).

Inoltre è anche possibile offrire fino ad $\frac{1}{4}$ in meno rispetto al prezzo di vendita.

- Perché è un acquisto sicuro?

Le vendite all'vendita sono **trasparenti**: la perizia, redatta da un esperto imparziale nominato dal Tribunale, fornisce tutte le indicazioni relative alle caratteristiche tecniche dell'immobile, alle ipoteche, ai pesi e gravami, alla conformità/difformità urbanistiche e catvenditali.

Gli immobili sono visionabili previo accordo con il Delegato alle vendite o, se nominato, con il Custode Giudiziario (tutte le informazioni sui siti www.tribunale.pesaro.giustizia.it www.asteimmobili.it www.fondazioneforense.it).

Spesso la perizia è corredata da foto dettagliate dell'immobile posto in vendita.

In tal modo non si acquista "a scatola chiusa".

- Perché è una procedura sicura?

Il Giudice dell'Esecuzione, che dirige e controlla l'operato del Delegato alla vendita, ordinerà, quando l'offerente si aggiudica il bene, che le ipoteche e i pignoramenti siano cancellati: in tal modo all'aggiudicatario verrà trasferita la **proprietà del bene libera da pesi e gravami**.

Per far ciò, una volta che l'aggiudicatario avrà versato il prezzo di acquisto (entro 120 giorni dall'aggiudicazione), il Giudice delle

Esecuzioni emetterà il decreto di trasferimento con il quale viene effettivamente trasferita la proprietà del bene.

Nel decreto di trasferimento, soggetto a registrazione e trascrizione presso i Registri Immobiliari, è contenuto l'ordine di **cancellare le trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie** (art. 586 c.p.c) nonché il sequestro conservativo convertitosi in pignoramento (art. 686 c.p.c.).

Vi sono però delle eccezioni. Infatti il Giudice dell'esecuzione NON può disporre la cancellazione del diritto di usufrutto o abitazione, di fondi patrimoniali, di sequestri penali e giudiziari, di domande giudiziali, di trascrizioni di preliminari, di domande per l'esecuzione specifica dell'obbligo a contrarre (art. 2932 c.c.), di atti di destinazione (art. 2645 ter c.c.); per tutto ciò sarà necessaria un provvedimento *ad hoc* del giudice competente.

Il prezzo base di vendita viene stabilito da un perito, nominato dal giudice dell'esecuzione, al fine di ottenere un prezzo di vendita congruo e aderente alle condizioni del mercato immobiliare locale.

La perizia deve contenere i dati descrittivi dell'immobile, come l'identificazione catvenditale, la planimetria, le condizioni di fatto, lo stato di manutenzione, la descrizione dettagliata di eventuali problematiche inerenti il bene (ad esempio l'esistenza di opere abusive con indicazione della loro sanabilità e relativi costi), vincoli, servitù, esistenza di debiti verso il condominio e loro entità; viene altresì indicato se l'immobile è libero oppure occupato dal proprietario, debitore-esecutato o da terzi, e a quale titolo (ad es. contratto di locazione, comodato).

Le modalità di partecipazione vengono rese pubbliche mediante **l'avviso di vendita (o bando d'vendita)**, redatto dal Delegato alla vendita, e contenente l'indicazione del bene posto in vendita, della data, ora e luogo dell'vendita, del prezzo base e del termine entro cui va presentata la domanda di partecipazione.

Il Delegato alla vendita viene nominato dal Giudice dell'esecuzione con **ordinanza di vendita** che deve essere pubblica e con la quale il giudice stabilisce le condizioni e i termini della vendita giudiziaria.

A volte e a seconda delle necessità, il Giudice nomina un Custode Giudiziario il quale deve conservare, amministrare e gestire il bene pignorato in sostituzione del debitore esecutato. Al custode giudiziario spetta inoltre promuovere la risoluzione dell'eventuale contratto di locazione in corso.

Di tutta la procedura di vendita, viene data **pubblicità** mediante:

- affissione all'Albo del Tribunale per almeno tre giorni consecutivi,;
- pubblicazione su siti internet specializzati e autorizzati (www.venditalegale.net);

- pubblicazione di un estratto sui quotidiani locali di maggiore diffusione;
- pubblicazione sul NewsPaper;
- pubblicazione sul sito del Tribunale di Pesaro (www.tribunale.pesaro.giustizia.it).

➤ Cos'è una vendita giudiziale e come si svolge?

La vendita giudiziale si concretizza nella vendita forzata di uno o più beni immobili di proprietà della persona, fisica o giuridica, denominato esecutato, che subisce l'espropriazione del bene a causa di debiti insoluti.

La vendita giudiziale immobiliare è un modo di acquistare un immobile mediante offerte al rialzo e si conclude con la vendita dell'immobile al migliore offerente.

La vendita si tiene nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita (o bando di vendita).

Per partecipare occorre depositare, nel termine indicato nel bando di vendita, la domanda di partecipazione contenente l'offerta secondo le indicazioni stabilite nel bando.

Le vendite immobiliari avvengono, per disposizione del Giudice, **senza incanto** secondo le seguenti modalità:

- ❖ l'offerente deposita la propria offerta, in busta chiusa, con indicazione del prezzo offerto. Se vi sono più offerte, si svolgerà una gara, con rilanci stabiliti nel bando di vendita, ed il bene verrà aggiudicato al prezzo più alto ottenuto all'esito della gara.
- ❖ Il prezzo base per la gara sarà comunque il prezzo più alto offerto.
- ❖ Se vi è un solo offerente e la sua offerta è valida (ha cioè tutti i requisiti previsti nel bando di vendita), il bene gli verrà aggiudicato.
- ❖ L'offerta, per essere valida, potrà anche essere inferiore fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base indicato nel bando di vendita: in questo caso, sarà il Delegato a valutare la congruità dell'offerta e a dichiararla valida.

➤ Cosa si deve fare per essere sicuri di poter partecipare all'vendita?

I potenziali acquirenti **devono visionare attentamente:**

1) l'avviso di vendita (o bando di vendita) che contiene gli estremi per l'individuazione dell'immobile, il suo valore, le modalità di presentazione delle offerte ed ogni altra indicazione utile (già contenuta nella perizia e alla quale si fa espresso rinvio);

ora, luogo e data di espletamento della vendita, termine e luogo per la presentazione delle buste.

2) la perizia di stima che costituisce parte integrante del bando di vendita. Nella domanda di partecipazione alla vendita, l'offerente dichiara espressamente di aver preso visione della perizia.

➤ Chi può partecipare alle vendite?

Chiunque, persona fisica o giuridica (società o enti), con la sola eccezione del debitore – esecutato.

L'interessato può partecipare alla vendita immobiliare depositando la domanda di partecipazione, contenente l'offerta di una somma di denaro.

➤ Chi è interessato all'acquisto, come deve presentare la domanda di partecipazione?

La presentazione della domanda di partecipazione alla vendita deve essere presentata nel luogo indicato nell'avviso di vendita e deve contenere:

- ✓ l'indicazione del prezzo offerto;
- ✓ un assegno circolare a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto;
- ✓ copia dei documenti richiesti dal bando di vendita;
- ✓ indicazione della data dell'vendita;
- ✓ espressa indicazione di aver preso visione della perizia.

➤ **Come si partecipa all'vendita?**

Ogni partecipante dovrà presentarsi nel luogo e nel giorno indicato dall'avviso di vendita. In caso di presentazione di una sola offerta, il bene gli verrà senz'altro aggiudicato.

In caso di più offerenti, si terrà una gara tra gli stessi con base d'asta l'offerta più alta.

L'ammontare del rilancio minimo obbligatorio viene indicato nell'avviso d'vendita.

Presentata l'offerta, la stessa non può più essere ritirata.

Quando si procede a gara tra più offerenti, la gara termina quando siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore (art. 571 c.p.c).

Le offerte non sono efficaci se inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base di vendita.

Ogni offerente non è più tenuto al mantenimento della sua offerta nel momento in cui essa viene superata da un'altra, anche se poi questa viene dichiarata nulla.

➤ Cosa succede dopo aver partecipato alla vendita?

L'aggiudicazione è **sempre definitiva** e da quel momento decorrono i termini per il versamento del saldo del prezzo.

➤ **Se l'offerente non ha liquidità disponibile, può richiedere un mutuo?**

OVVIAMENTE SII!

Tutti i partecipanti alle vendite giudiziarie possono richiedere ed ottenere mutui ipotecari;

La stipula del contratto di mutuo e l'iscrizione dell'ipoteca di primo grado a favore dell'Istituto di credito mutuante avverranno, dopo la trascrizione del decreto di trasferimento, e dopo la cancellazione delle formalità gravanti sull'immobile aggiudicato.

➤ Ma che cosa è il decreto di trasferimento?

- è **un atto firmato dal giudice delle esecuzioni che trasferisce** all'aggiudicatario il bene oggetto di vendita;

- **contiene**, tra l'altro, l'ingiunzione al debitore di rilasciare l'immobile venduto libero da persone e cose;

- costituisce titolo per la trascrizione della vendita nei RR.II. (Registri immobiliari presso l'Ufficio del Territorio) ed è titolo esecutivo per il rilascio;

- contiene l'ordine di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile.

➤ È possibile intestare l'immobile acquistato ad altra persona?

No. Il soggetto, indicato nella domanda di partecipazione che deve partecipare personalmente alla vendita, sarà il medesimo al quale l'immobile aggiudicato verrà 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.

Alla vendita è possibile partecipare anche dando mandato ad un avvocato, il quale può fare offerte per persona da nominare.

L'avvocato nei tre giorni successivi alla vendita dovrà dichiarare al Delegato alle vendite il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta ed alla quale verrà aggiudicato il bene.

- I coniugi in comunione legale hanno l'obbligo di partecipare insieme alla vendita?

È sufficiente che uno dei due depositi la domanda di partecipazione e si presenti alla vendita: l'immobile eventualmente aggiudicato entrerà automaticamente in comunione.

- È possibile evitare che l'acquisto di un immobile alla vendita, da parte di un coniuge in regime di comunione, cada automaticamente in comunione?

Il coniuge che vuole risultare esclusivo titolare del bene deve 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.

- È possibile usufruire delle agevolazioni prima casa?

L'acquirente dovrà indicare al momento di presentazione della domanda se intende usufruire di tale agevolazione allegando l'apposito modulo.

- **Che cosa succede se l'immobile acquistato alla vendita è occupato da terzi in forza di regolare contratto?**

I contratti di affitto, locazione o comodato, non sono opponibili all'acquirente alla vendita 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.

Se invece la data del contratto è successiva al pignoramento, i contratti non sono opponibili all'aggiudicatario.

**PER EVITARE SORPRESE ovvero INDICAZIONI PRATICHE
per partecipare all'vendita**

1. E' consigliabile rivolgersi per ogni dubbio alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari o direttamente al Delegato ovvero affidarsi a un legale.
2. È consigliabile valutare i propri tempi: i tempi per ottenerne l'effettiva disponibilità non sono sempre prevedibili, specie se si deve provvedere alla liberazione dell'immobile dall'esecutato o da chi lo occupi a qualunque titolo.
3. È altamente consigliabile prendere visione di tutti i documenti disponibili (bando di vendita, relazione di stima, planimetrie, fotografie).
4. Leggere attentamente la **perizia in cui vengono** specificati anche i vincoli e gli oneri che saranno cancellati e quelli che resteranno a carico dell'acquirente nonché eventuali difformità dell'immobile.
5. **Definire il limite massimo della somma da investire** per non correre il rischio di farsi trascinare dall'emotività ed esporsi più del dovuto in caso di gara tra più offerenti.
6. **Tener conto dei benefici fiscali:** si applicano i medesimi benefici previsti per i trasferimenti immobiliari privati. Le imposte sono calcolate sul prezzo di aggiudicazione o sul valore catastale. La volontà di usufruire delle agevolazioni fiscali deve essere espressa già in sede di presentazione della domanda di partecipazione.
7. **Fare molta 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 alla liberazione tramite ufficiale giudiziario.