



FONDAZIONE FORENSE DI PESARO

Palazzo di Giustizia, Piazzale Carducci n. 12

GUIDA PRATICA ALL'ACQUISTO DI IMMOBILI ALL'ASTA

- Perché acquistare un immobile all'asta?

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

Infatti, spesso 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'asta 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).

- Perché è un acquisto sicuro?

Le vendite all'asta 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 ed è **sempre visionabile** (presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale, presso il Delegato alle vendite, sui siti www.tribunale.pesaro.giustizia.it, www.asteimmobili.it).

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

Inoltre, il delegato alla vendita o il custode giudiziario se nominato, devono a far visionare l'immobile a tutti gli interessati. In tal modo non si acquista "a scatola chiusa".

- Perché sono sicure?

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, 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 le 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 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 catastale, 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'asta)**, redatto dal Delegato alla vendita, e contenente l'indicazione del bene posto in vendita, della data, dell'ora e del luogo dell'asta, ed il prezzo.

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 all'asta.

A volte, 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, viene data **pubblicità** mediante:

- l'affissione per almeno tre giorni continuativi all'Albo del Tribunale;
- la pubblicazione su siti internet specializzati e autorizzati;
- pubblicazione di un estratto sui quotidiani locali di maggiore diffusione;
- sul News Paper edito da AsteImmobili.it
- sul sito del Tribunale di Pesaro

➤ Cos'è un asta e come si svolge?

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

L'asta quindi realizza la 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.

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

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

Le aste immobiliari possono avvenire **senza incanto** o **con incanto**.

✓ **Nell'asta senza incanto**, l'offerente deposita la propria offerta in busta chiusa con indicazione del prezzo che non può comunque essere inferiore al prezzo base. 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.

Se vi è un solo offerente e questi ha offerto solo il prezzo base, il bene verrà aggiudicato solo con il consenso del creditore procedente (colui che ha dato inizio alla procedura esecutiva); se invece, il prezzo offerto supera di 1/5 il prezzo base, il bene verrà senz'altro aggiudicato.

✓ **Nell'asta con incanto**, che viene disposta dopo che la vendita senza incanto è andata deserta, si procede ad una vera e propria gara tra offerenti.

➤ Chi è interessato all'acquisto, cosa deve fare per essere sicuro di poter partecipare all'asta?

I potenziali acquirenti **devono visionare attentamente**

- **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 (già contenuta nella perizia e alla quale si fa espresso rinvio) utile; ora, luogo e data di espletamento dell'asta.

- **la perizia di stima**, che costituisce parte integrante del bando di vendita.

➤ Chi può partecipare alle aste?

Chiunque, persona fisica o giuridica (società o enti), con la sola eccezione del debitore- esecutato, può partecipare all'asta 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 un'offerta con l'indicazione del prezzo offerto, una cauzione pari al 10%, un importo pari al 10% a titolo di fondo spese, unitamente a copia dei documenti richiesti dal bando di vendita, indicazione della data dell'asta nonché espressa indicazione di aver preso visione della perizia.

➤ **Come si partecipa all'asta?**

Nella vendita **senza incanto**, ogni partecipante alla vendita dovrà presentarsi nel luogo e nel giorno indicato dall'avviso di vendita. In caso di presentazione di una sola offerta aumentata di 1/5 il bene verrà senz'altro aggiudicato; se il prezzo base non è aumentato di 1/5, il creditore procedente può non autorizzare la vendita.

In caso di più offerenti, si terrà una gara tra gli stessi partendo dall'offerta più alta;

l'ammontare del rilancio minimo obbligatorio viene indicato nell'avviso d'asta. Presentata l'offerta, la stessa non può essere ritirata; in caso di gara, se l'offerente non si presenta l'aggiudicazione sarà a favore dell'offerta più alta.

Nella vendita **con incanto**, ogni partecipante dovrà presentarsi nel luogo e nei giorni indicati dall'avviso di vendita, e proporre offerte in aumento rispetto al prezzo base con rilancio obbligatorio il cui ammontare è specificato nell'avviso d'asta.

Se l'offerente non partecipa all'incanto personalmente o a mezzo di un procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo (non si presenta o ritira l'offerta in asta prima che si apra la gara con il rilancio minimo obbligatorio), **la cauzione verrà restituita solo nella misura dei 9/10 dell'intero**; la restante parte (1/10) è trattenuta come somma sanzionatoria, quale deterrente contro eventuali "azioni di disturbo".

Quando si procede a gara tra più offerenti (sia nella vendita senza incanto che in quella con incanto), la gara termina quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore (art. 571 c.p.c.); in questo modo si identifica l'aggiudicatario provvisorio.

Le offerte non sono efficaci se non superano il prezzo base d'asta o l'offerta precedente nella misura indicata nell'ordinanza 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 all'asta?

Il bene viene aggiudicato ma l'aggiudicazione può essere provvisoria o definitiva.

Nella vendita **senza incanto**, l'aggiudicazione è **sempre definitiva** e da quel momento decorrono i termini per il versamento del saldo del prezzo.

Nella **vendita con incanto**, l'aggiudicazione è **provvisoria, soggetta all'aumento di 1/5** da effettuarsi nei dieci giorni successivi all'asta. Decorso tale termine l'aggiudicazione diviene definitiva.

Il Delegato alla vendita, verifica la regolarità dell'offerta in aumento di 1/5, e indice una nuova gara sull'ultimo prezzo; la gara si terrà esclusivamente fra l'aggiudicatario provvisorio, l'offerente in aumento di 1/5 e i partecipanti alla precedente vendita che, informati dell'avvenuto deposito dell'offerta in aumento, abbiano manifestato l'intenzione di partecipare alla nuova gara con il deposito del doppio della cauzione.

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

Tutti i partecipanti all'asta 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, quando verranno cancellate le formalità gravanti sull'immobile all'asta.

Sul sito del Tribunale di Pesaro sono indicati gli istituti bancari che si sono offerti di stipulare mutui specificatamente per tali vendite.

- Ma che cosa è il decreto di trasferimento?

Il decreto di trasferimento è un atto firmato dal giudice delle esecuzioni che trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato e contiene tra l'altro l'ingiunzione

al debitore e al custode di rilasciare l'immobile venduto.

Costituisce titolo per la trascrizione della vendita ed è titolo esecutivo per il rilascio. Riporta la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita, e ordina che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie.

- È possibile, intestare l'immobile acquistato all'asta 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.

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

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

- I coniugi in comunione legale hanno l'obbligo di partecipare insieme all'asta?

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

- È possibile evitare che l'acquisto di un immobile all'asta 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.

- **Che cosa succede se l'immobile acquistato all'asta 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.

PER EVITARE SORPRESE ovvero INDICAZIONI PRATICHE per partecipare all'asta

1. è 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.
5. **Visitare sempre gli immobili.**
6. **Definire il limite massimo della somma da investire** per non correre il rischio di farsi trascinare dall'emotività ed esporsi più del dovuto.
7. Informarsi sui costi di cancellazione delle ipoteche: è possibile chiedere un preventivo sugli onorari e sui costi di cancellazione delle ipoteche nonché 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).
8. **Tener conto dei benefici fiscali:** si applicano i medesimi benefici previsti per i trasferimenti immobiliari. Le imposte sono calcolate sul prezzo di aggiudicazione. La volontà di usufruire delle agevolazioni fiscali deve essere espressa già in sede di presentazione della domanda di partecipazione.
9. **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.