



ROMA tel. 06.3770.8493
MILANO tel. 02.7570958
NAPOLI tel. 081.2473309
LECCE tel. 0832.2781



legalmente

www.legalmente.net

a cura di Piemonte s.p.a. e-mail: legalmente@piemeeonline.it

PROSSIMO
APPUNTAMENTO
Domenica
03/11/2013

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

NEI 60 GIORNI SUCCESSIVI ALLA AGGIUDICAZIONE CHI ACQUISTA DEVE ATTIVARE UN FONDO SPESE CHE VARIA DAL 15% AL 20% DELL'IMPORTO

Aste, oneri a carico dell'aggiudicatario

Liberazione dell'immobile, regolarizzazione urbanistica e oneri condominiali tra le possibili spese

Partecipare all'asta costituisce sicuramente uno dei modi per risparmiare sull'acquisto di un immobile. Può, infatti, essere un'operazione estremamente conveniente - sostiene l'avvocato Maria Luigia Ienco - se si considerano i ribassi di un quarto del prezzo base ad ogni asta deserta, l'eliminazione delle spese notarili e della percentuale spettante all'agenzia di intermediazione. Tuttavia, l'acquisto all'asta non è immune da spese, di cui l'aggiudicatario dovrà necessariamente farsi carico e che sono successive al deposito del decreto di trasferimento.

Per tale motivo - spiega l'avvocato Ienco - oltre al versamento del saldo prezzo, nei sessanta giorni successivi alla aggiudicazione ovvero nel termine minore se indicato dall'aggiudicatario, si deve procedere alla corresponsione di un cd. fondo spese, che varia di solito dal 15% al 20% dell'importo di aggiudicazione, a discrezione del delegato, di cui è fatta indicazione nell'avviso di vendita. Tale importo viene depositato su un libretto a risparmio intestato al professionista delegato, il

quale provvede al compimento delle attività di seguito indicate (alcune delle quali sono obbligatorie) ed all'esito il residuo, al netto delle spese e competenze, viene restituito all'aggiudicatario.

Innanzitutto - osserva l'avvocato Ienco - sono a carico dell'aggiudicatario il pagamento delle imposte catastali, nonché quelle di registrazione del decreto di trasferimento. Questa è una spesa obbligatoria: consiste nella trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e nel pagamento della tassa di registro (o dell'Iva se l'esecutato è una società).

Se la trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento costituiscono un costo fisso, l'imposta di registro del decreto di trasferimento è calcolata sul prezzo di aggiudicazione e cambia a seconda che l'aggiudicatario intenda o meno usufruire dei benefici fiscali di prima casa.

È bene segnalare che la volontà di avvalersi del privilegio per l'acquisto della prima casa va tempestivamente espressa al momento della partecipazione all'asta e comunque con dichiarazione scritta in

carta da bollo da consegnare al delegato e che va depositata unitamente alla bozza del decreto di trasferimento. Tale attività - sostiene ancora l'avvocato Ienco - è necessariamente compiuta dal delegato, il cui compenso viene liquidato dal Giudice dell'Esecuzione e può essere a carico della procedura oppure dell'aggiudicatario a seconda dell'orientamento dei vari Tribunali. L'aggiudicatario, poi, deve farsi carico delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (es. iscrizioni ipotecarie e trascrizione del pignoramento), di cui è fatto ordine nel decreto di trasferimento.

Si tratta, tuttavia, di una spesa eventuale: la cancellazione, infatti, è un onere e non un obbligo, per cui l'aggiudicatario ben può esonerare il delegato dal compimento di tale attività, decidendo di adempiervi in un secondo momento con l'ausilio di un proprio tecnico. Nel caso in cui il delegato vi provveda, oltre al pagamento delle imposte, che sono fisse per la cancellazione del pignoramento e delle ipoteche volontarie e proporzionali al valore dell'importo iscritto per l'ipoteca giudiziale, è a

carico dell'aggiudicatario il compenso del professionista, che viene liquidato dal giudice dell'esecuzione.

Sono poi da menzionare le spese, a volte necessarie, per regolarizzare la situazione urbanistica del bene. Tale informazione è verificabile dall'esame della perizia tecnica d'ufficio - spiega l'avvocato Ienco - nella quale è indicata la regolarità urbanistica del bene e, in presenza di abusi, il costo per procedere alla sanatoria nel termine di 120 giorni dal decreto di trasferimento ovvero per il ripristino dello stato dei luoghi. E, tuttavia, da segnalare che il costo è solitamente decurtato dal prezzo di stima. Se l'immobile è occupato dal debitore ovvero da un terzo senza titolo, sono, inoltre, a carico dell'aggiudicatario i costi per la liberazione forzata dell'immobile. La liberazione viene effettuata dallo stesso delegato, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri dal compimento di tale attività. Altra voce, spesso non considerata ma che può essere rilevante è quella relativa alle spese condominiali. L'aggiudicatario, infatti, è obbligato in

solido con il debitore esecutato al pagamento per i contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente l'acquisto per cui l'amministratore di condominio potrà rivalersi sull'aggiudicatario per ottenere il pagamento delle spettanze condominiali. Prima di partecipare una asta è opportuno accertarsi se nel condominio in cui è situato l'immobile, siano stati effettuati lavori di particolare importanza tali da rendere antieconomico un acquisto all'asta.

In sintesi - conclude l'avvocato Ienco - chi è interessato all'acquisto all'asta non deve fermarsi al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma deve valutare - anche con l'ausilio del delegato - gli ulteriori costi da sostenere, tenendo ben presente che l'imposta relativa alla registrazione ed esaminando attentamente la relazione notarile per verificare le formalità da cancellare e la consulenza tecnica d'ufficio nella quale sono indicati i costi per la sanatoria e gli oneri condominiali non pagati.