



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

Legalmente

www.legalmente.net

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

PROSSIMO
 APPUNTAMENTO

Domenica
 27/04/2014

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

DALLA CERTIFICAZIONE CATASTALE ALLA REGOLARITÀ EDILIZIA, DISPONIBILI TUTTE LE INFORMAZIONI PRIMA DI CONCORRERE ALLA GARA. GARANZIE PER CHI PARTECIPA

L'identikit dell'immobile? E' nella perizia

Guida alla partecipazione all'asta, un modo alternativo per l'acquisto della casa

La partecipazione alle aste immobiliari costituisce una soluzione sicura e spesso conveniente per l'acquisto di un immobile. Essa è resa ancora più accessibile dall'introduzione delle pubblicità telematiche che consentono all'interessato di reperire tutte le informazioni necessarie sull'immobile pignorato attraverso l'esame dell'atto di avviso e della perizia di stima, sostiene l'avvocato Camilla Perone Pacifico.

<In particolare - spiega l'avvocato Perone Pacifico - nell'atto di avviso sono indicate le modalità di partecipazione, il prezzo e il termine per il versamento, mentre dalla perizia di stima redatta dall'esperto estimatore l'interessato può verificare: 1) la completezza della documentazione ipocatastale depositata dal creditore precedente e, dur-

que, la correttezza di quanto dichiarato dal notaio in sede di relazione ex lege 302/1998;

2) la corretta 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 e 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>.

La documentazione depositata dal creditore e l'ampiezza dei compiti attribuiti all'esperto consente 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 con l'ulteriore possibilità di essere rimessi in termini per la proposizione della domanda di condono in presenza di abusi diversamente non sanabili, stante la deroga prevista alla norma generale.

È, però, opportuno - osserva l'avvocato Perone Pacifico - seguire alcuni accorgimenti perché l'acquisto può rivelarsi difficoltoso per i meno esperti. In particolare, bisogna tener presente che per tutte

le informazioni ci si può rivolgere al professionista delegato per le operazioni di vendita. Non bisogna, poi, fermarsi al prezzo indicato nell'avviso di vendita per valutarne la convenienza, ma esaminare con attenzione la perizia per verificare se la valutazione è congrua, se vi sono oneri condominiali non pagati, che 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)>.

L'interessato, inoltre, può visionare l'immobile per verificare 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 deve provvedere a proprie spese a eseguire la liberazione tramite ufficiale giudiziario con il patrocinio di un avvocato, i cui tempi non sono prevedibili.

<Da ultimo - conclude l'avvocato Perone Pacifico - bisogna fare attenzione alle modalità di pagamento, perché chi acquista all'asta deve disporre velocemente della somma richiesta oppure farsi rilasciare un mutuo in tempo utile, tenendo presente che esistono istituti di credito convenzionati con i tribunali ma potrebbero esserci delle difficoltà nell'istruire la pratica>.