

D&R newsletter

100 Domande & Risposte sulle Aste Immobiliari



INTRODUZIONE

Non devi essere l'unico a parlare di qualcosa.

Devi parlare di qualcosa in modo unico.

Raffaele Gaito

Come è nato questo eBook

In questo eBook speciale ho raccolto le prime *#100 Domande & Risposte* riservate agli iscritti alla newsletter di AsteSenzaRischi.

Dal 02/09/2020 seleziono le domande che mi arrivano scegliendo ogni settimana quella che reputo più interessante.

Mi piaceva l'idea di averle tutte in un unico posto invece che sparse in uno sterminato elenco di altre email.

Grazie a chi mi segue fin dall'inizio e a chi si è unito a me strada facendo!

INDICE

- #1 - Offerta e rilanci
- #2 - Termine per il saldo prezzo
- #3 - Abusi edilizi e aste immobiliari
- #4 - Costi aggiuntivi rispetto al libero mercato
- #5 - Abusi non segnalati in perizia
- #6 - Come cercare gli annunci degli immobili all'asta
- #7 - La liberazione degli immobili all'asta
- #8 - La perizia è sbagliata?
- #9 - IMU arretrata...chi paga?
- #10 - Bisogna pagare anche l'IVA?
- #11 - Gli arredi abbandonati si possono tenere?
- #12 - Immobile all'asta e fondo patrimoniale
- #13 - Arretrati condominiali: come si calcolano
- #14 - Aste e assegnazione della casa coniugale
- #15 - Si dice che il notaio non c'è, ma è proprio così?
- #16 - Ipoteche e pignoramenti: rischi e costi
- #17 - Aste sospese per Covid? Non tutte...
- #18 - Prezzo basso...l'asta è comunque valida?
- #19 - Mutuo: si può fare per gli immobili all'asta?
- #20 - Gli allegati alla perizia si possono vedere?
- #21 - Si può pagare a rate?
- #22 - L'amministratore è obbligato a dare info?
- #23 - Il Giudice rende tutti gli abusi sanabili?
- #24 - Si può rivendere prima del saldo prezzo?
- #25 - Serve un budget iniziale per fare le aste?
- #26 - Aste contro saldo e stralcio, NPL, UTP
- #27 - Come avere il prezzo dell'immobile aggiornato

- #28 - Quanto tentativi servono per vincere un'asta?
- #29 - Scoprire se una casa all'asta è stata venduta
- #30 - Cosa fare se incontri il Delegato "creativo"
- #31 - Come sapere se l'offerta è andata a buon fine?
- #32 - Aste e fallimenti: le differenze
- #33 - Agevolazioni prima casa per immobili all'asta
- #34 - Pagare meno tasse: il sistema prezzo-valore
- #35 - Quanto costa ristrutturare?
- #36 - L'immobile all'asta e il fondo patrimoniale
- #37 - Chi paga le bollette arretrate?
- #38 - Hanno lasciato una cucina quasi nuova...
- #39 - Diventare un consulente in aste immobiliari
- #40 - Importo aggiornato arretrati condominiali
- #41 - Con l'asta gli abusi vengono cancellati?
- #42 - La presenza di minori blocca la liberazione?
- #43 - Usufrutto e nuda proprietà: le differenze
- #44 - ROI e ROE: le differenze
- #45 - L'aggiudicazione può essere revocata?
- #46 - Nella perizia c'è un errore. Che fare?
- #47 - L'esecutato può opporsi all'aggiudicazione?
- #48 - E' possibile acquistare all'asta senza soldi?
- #49 - Il fondo spese è a carico dell'aggiudicatario?
- #50 - Quali sono i documenti indispensabili?
- #51 - Mancano documenti...avrò problemi?
- #52 - Aste immobiliari...le statistiche non servono
- #53 - Spese di riscaldamento ingiustificate
- #54 - Dopo quanto tempo si ricevono le chiavi?
- #55 - Liberazione: chi se ne occupa, tempi e costi
- #56 - Partecipare in due si può?

#57 - Non ho pagato il bollo sull'offerta...e adesso?

#58 - Prezzo vincolato in rivendita?

#59 - Canone vile

#60 - Immobili "ante '67"

#61 - Assegnazione casa coniugale

#62 - Se il perito non lo sa...

#63 - Offerta telematica, come si fa

#64 - Usufrutto e nuda proprietà: partecipare o no?

#65 - Firma digitale (le cose da sapere)

#66 - Cauzione: versamento e restituzione

#67 - Intestazione del Decreto di Trasferimento

#68 - Nuda proprietà: chi paga cosa

#69 - Abbassare l'imposta sulla plusvalenza

#70 - Persona fisica o società?

#71 - Aste con più lotti in vendita

#72 - Locazione ultranovennale

#73 - Mi hanno respinto l'offerta

#74 - Asta vinta: cosa succede dopo

#75 - Aste giudiziarie e sgravi fiscali

#76 - Cosa significa "opponibile all'aggiudicatario"?

#77 - Posso ripensarci?

#78 - Non lo trovo

#79 - Difformità catastali

#80 - Meglio "prima casa" o "seconda casa"?

#81 - Pagare meno di plusvalenza

#82 - Offerta congiunta: come evitare il notaio

#83 - Il contratto si rinnova o viene disdetto?

#84 - Catasto non aggiornato

#85 - Quanto conta la fortuna alle aste immobiliari?

- #86 - Contratto transitorio opponibile
- #87 - Perizia CTU errori gravi
- #88 - Prezzo stracciato ma abusi pesanti
- #89 - Ho pagato da 7 mesi ma...
- #90 - E' sparita la caldaia...che si fa?
- #91 - Sanzione per abusi edilizi...si può evitare?
- #92 - L'aggiudicazione può essere annullata?
- #93 - A uno la nuda proprietà, all'altro l'usufrutto
- #94 - Il ricavato non copre le spese condominiali
- #95 - Spese deducibili da imposta sulla plusvalenza
- #96 - Accorcia i tempi ed evita problemi
- #97 - Quanto tempo ho per pagare?
- #98 - Quanto tempo ho per pagare?
- #99 - Come avere meno concorrenza
- #100 - Come conoscere l'esito di un'asta

D&R #1 - Offerta e rilanci

- 1. Leggo che dopo la prima fase senza incanto, tra chi ha fatto l'offerta (se ci sono più offerte) si apre un'asta vera e propria partendo come base dall'offerta più alta fatta nella prima fase.**
- 2. Leggo pure che si è costretti a partecipare a questa seconda fase pena la perdita di ciò che hai versato. Quindi, come ci si deve comportare se dopo la prima offerta non si è interessati ad acquistare l'immobile al nuovo prezzo stabilito?**

Anonimo

1. Sì, è esatto.

Tutti i partecipanti **possono presentare rilanci** di importo pari o superiore all'importo minimo indicato nell'avviso di vendita.

2. Non c'è alcun obbligo di fare rilanci.

Le caparre versate da chi non si aggiudica l'asta **vengono sempre restituite.**

D&R #2 - Termine per il saldo prezzo

In caso di aggiudicazione, quanto tempo c'è per pagare e cosa succede se non si salda in tempo?

Roberto

L'aggiudicatario deve versare il saldo prezzo e le spese della procedura **entro 120 giorni dall'aggiudicazione**, o entro l'eventuale minor termine da lui indicato nell'offerta.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del prezzo, il giudice dichiara la **decadenza dell'aggiudicatario** e la perdita della cauzione, quindi dispone una nuova asta.

Se il prezzo che si ricava dalla nuova asta, sommato alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'asta precedente, l'aggiudicatario inadempiente potrebbe essere chiamato a **pagare la differenza**.

D&R #3 - Abusi edilizi e aste immobiliari

- 1. Se la casa all'asta non è in regola sotto il profilo urbanistico e catastale come ha fatto a ottenere il mutuo?**
- 2. Si possono sanare tutte le irregolarità o in alcuni casi è impossibile?**
- 3. Se è impossibile perché vengono messe all'asta?**

Letizia

1. Di solito il motivo è uno di questi:
 - L'abuso edilizio è stato giudicato di poco conto e facilmente sanabile.
 - Le opere abusive sono state eseguite dopo la concessione del mutuo.
 - Le indagini urbanistico-edilizie nelle perizie bancarie sono in genere superficiali, quindi è possibile che le irregolarità (specie se non sono molto evidenti) vengano rilevate solo nel momento in cui subentra il perito del tribunale, il quale è invece tenuto ad approfondire bene questo aspetto.

2. NON tutti gli abusi edilizi possono essere sanati.

Se sono presenti **abusi edilizi sanabili**, l'aggiudicatario deve presentare la domanda per ottenere la sanatoria edilizia entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento (cioè dalla data in cui diventa effettivamente proprietario).

Se sono presenti **abusi edilizi non sanabili**, questi devono essere rimossi.

3. Perché gli immobili con abusi non sanabili possono essere venduti all'asta?

Perché la **legge lo consente** espressamente.

A questo punto la domanda sorge spontanea...perché mai qualcuno dovrebbe fare offerte per un immobile con abusi non sanabili?

Semplice, perché potrebbe trattarsi di una **buona opportunità**.

Questo dipende dalle caratteristiche dell'abuso e dal costo necessario a rimuoverlo: spesso **il problema può essere risolto** con una spesa contenuta,

come per esempio quella necessaria a tirar su un tramezzo per creare il disimpegno del bagno o per smontare una veranda non autorizzata.

Inoltre, la presenza di un abuso edilizio spaventa gli investitori occasionali (e meno preparati), i quali tendenzialmente non vogliono problemi e guardano altrove...in questi casi il numero dei concorrenti si riduce ed **è più facile aggiudicarsi l'asta a prezzi vantaggiosi.**

In definitiva, se il conto economico è fatto bene e sta in piedi, si può procedere tranquillamente.

D&R #4 - Costi aggiuntivi rispetto al mercato libero

Rispetto a una compravendita tradizionale, quali costi aggiuntivi ci sono per un acquisto all'asta?

Desirè

Oltre al prezzo di aggiudicazione, chi acquista all'asta deve mettere in conto i seguenti costi accessori:

- **Cancellazione delle formalità**

se posti in capo all'aggiudicatario: dipende dalle prassi dei singoli Tribunali.

- **Arretrati condominiali (se presenti)**

per l'annualità in corso e per quella precedente alla vendita.

Anche nel mercato libero l'acquirente resta obbligato in solido con il venditore per gli arretrati condominiali relativi alle ultime due annualità; in genere, però, la vendita è subordinata alla dichiarazione dell'amministratore sul fatto che non ci sono pendenze, dunque il problema non si pone.

- **Sanatoria abusi edilizi (se presenti)**

Nel mercato libero il venditore dichiara davanti al notaio qual è la situazione urbanistico-edilizia dell'immobile (l'acquirente, quindi, si affida alla buona fede del venditore, che resta perseguibile in caso di dichiarazione mendace).

- **Compenso del professionista delegato**

Le imposte, invece, non cambiano rispetto al mercato libero:

- imposta di registro (2% se prima casa – 9% se seconda casa) o IVA;
- imposte ipotecarie e catastali (€ 100 in totale);
- imposta sostitutiva sulla plusvalenza (26% sulla differenza tra prezzo di rivendita e prezzo di acquisto maggiorato dei costi deducibili).

Viceversa, nel mercato libero esistono costi che nelle aste non ci sono.

In asta, infatti:

- **non si paga il notaio**, perchè la proprietà si acquisisce con il Decreto di Trasferimento emesso dal Giudice;
- **non si paga l'agenzia immobiliare**, perchè le vendite sono gestite dal Tribunale, che mette a disposizione tutti i documenti necessari e organizza le visite agli immobili;
- **non si pagano tutte le verifiche tecniche, giuridiche e patrimoniali** sull'immobile, che nel mercato libero si fanno raramente o in modo incompleto per via dei costi elevati.

D&R #5 - Abusi non segnalati in perizia

Nel caso in cui in perizia non siano segnalati abusi che invece poi si scoprono a seguito di verifiche fatte privatamente, che succede?

Enrico

Tema piuttosto “caldo” quello degli abusi edilizi...

Posso assicurarti che di solito la parte più **attendibile** delle perizie è proprio quella relativa alla **regolarità edilizia**

Questo perché si tratta di un argomento che architetti, ingegneri e geometri (cioè chi scrive le perizie) conoscono bene.

La domanda di Enrico, però, è legittima.

Anche se per fortuna accade di rado, è possibile che il perito non rilevi un abuso edilizio e quindi non lo dichiari in perizia.

Se succede, **il problema è dell'aggiudicatario**, che acquista come “visto e piaciuto”.

Per essere chiari: questa circostanza NON può portare all'annullamento della vendita né alla riduzione del prezzo.

In questi casi occorre affidarsi al proprio tecnico, che individuerà la corretta procedura per sanare la situazione.

Se la cosa è di poco conto, **di solito si risolve facilmente.**

Altrimenti, è possibile chiedere i danni al tecnico che ha redatto la perizia, che peraltro per legge deve essere assicurato.

P.S: NON stiamo parlando di un rischio presente soltanto nelle aste immobiliari.

La situazione sul **mercato libero** non è molto diversa.

Nel mercato libero il venditore dichiara davanti al notaio qual è la situazione urbanistico-edilizia dell'immobile, e l'acquirente si affida alla sua buona fede (ovviamente il venditore resta perseguibile in caso di dichiarazione mendace).

E, al contrario di quanto molti pensano, il **notaio non fa nessuna verifica** sulla regolarità edilizia (né è tenuto a farla), ma si limita a prendere atto delle dichiarazioni delle parti.

Se vuoi approfondire l'argomento, ho scritto questo **articolo**.

D&R #6 - Come cercare gli annunci degli immobili in asta

Ricerca gli immobili posti in asta sul web non risulta semplicissimo, c'è una grande confusione. Quali sono i canali ufficiali per le ricerche online (regionali, provinciali) per avere documenti ed informazioni certe (data asta, perizia, ecc.)?

Ad esempio per la provincia di Treviso non trovo portali web puntuali ed aggiornati.

Marco

Vediamo dove si trovano gli annunci delle aste senza perdere tempo girando a vuoto.

1. Tutti gli avvisi di vendita vengono **obbligatoriamente** pubblicati sul **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia (almeno 45 giorni prima della presentazione delle offerte nelle esecuzioni immobiliari, e almeno 30 giorni prima dell'inizio delle operazioni di vendita se l'asta avviene nell'ambito di una procedura fallimentare).

Ecco il link: [Portale Vendite Pubbliche](#)

2. La pubblicazione obbligatoria degli annunci è prevista anche sui **siti dei Tribunali**. Puoi facilmente trovarli con google.
3. Gli annunci vengono pubblicati anche sui **portali di pubblicità** accreditati dal Ministero di Giustizia. Ecco alcuni tra i più noti:
 - www.asteannunci.it
 - www.asteavvisi.it
 - www.astegiudiziarie.it
 - www.astalegale.net
 - www.entietribunali.it
 - www.canaleaste.it

In questo caso la scelta dei siti su cui pubblicare è a discrezione del Delegato alla vendita, quindi **non sempre è immediato** trovare gli annunci relativi alla città di proprio interesse.

Questi sono i canali preferenziali per la consultazione degli annunci, perchè mettono a disposizione del pubblico i **documenti più importanti** relativi a ciascuna vendita (perizia, avviso di vendita, fotografie, planimetrie, ecc.).

Infine, resta la tradizionale pubblicazione degli annunci sui quotidiani locali più diffusi e sulle riviste specializzate, anche se questo è un canale ormai in disuso.

D&R #7 - La liberazione degli immobili all'asta

Immobilie all'asta occupate senza titolo oppure occupate dall'esecutato. Come liberare l'immobile?

Giuseppe

Inquadriamo il problema in termini generali.

L'occupazione di un immobile all'asta può derivare:

1. da un contratto di **locazione** stipulato tra il debitore e un altro soggetto;
2. da un provvedimento del Giudice, come ad esempio la sentenza di **assegnazione della casa coniugale** al coniuge del debitore;
3. da un diritto concesso dal debitore (ad esempio il **diritto di abitazione**).

Le sentenze o i contratti in oggetto NON sono opponibili alla procedura se non sono stati **trascritti prima del pignoramento** (nel caso della locazione vale la data di registrazione all'Agenzia delle Entrate).

Ti ricordo che **non opponibile alla procedura significa non valido** nei confronti dell'aggiudicatario.

* * *

Ecco tutti gli scenari che possono presentarsi.

IMMOBILE NON OCCUPATO

Nessun problema in questo caso

IMMOBILE OCCUPATO DAL DEBITORE

Secondo le attuali norme **la liberazione avviene a cura della procedura** dopo l'emissione del Decreto di Trasferimento, a meno che l'aggiudicatario non voglia provvedere da sé (si può infatti cercare un accordo con il debitore per abbreviare i tempi).

IMMOBILE OCCUPATO DA TERZI

Senza titolo

Il custode può avviare la liberazione subito dopo l'aggiudicazione, quindi senza aspettare l'emissione del Decreto di Trasferimento.

Con titolo opponibile

Se un contratto di locazione è stato registrato prima del pignoramento l'aggiudicatario deve rispettarne la scadenza, ma acquista il diritto di riscuotere i canoni al posto dell'esecutato perché gli subentra nel contratto stesso.

Anche in questo caso, naturalmente, è possibile cercare un accordo con l'occupante per accelerare i tempi di liberazione.

Occupato dalla famiglia del debitore (ma non anche dal debitore)

Classico caso dei coniugi separati non giudizialmente o della compagna non ufficialmente sposata del debitore (con o senza figli).

In questi frangenti gli occupanti devono liberare l'immobile al momento dell'aggiudicazione (come succede nel caso dell'occupazione senza titolo) o dopo l'emissione del Decreto di Trasferimento (come invece succede nel caso di occupazione da parte del debitore)?

Su questo non c'è una risposta chiara e univoca della giurisprudenza, quindi ci si rimette di volta in volta alle decisioni del Giudice.

D&R #8 - La perizia è sbagliata?

Buongiorno Arch. Sinatra, complimenti anzitutto per il blog, veramente fatto bene; è raro trovare un taglio così pratico on line.

Mi chiamo Lorenzo C., sono un avvocato di Bergamo e assisto alcuni investitori nelle loro operazioni immobiliari.

Mi capita spesso di vedere che il CTU quantifica le spese condominiali insolute fino al momento della perizia, decurtando poi questo importo dal prezzo dell'immobile che si andrà ad indicare in perizia.

Per esempio, immobile stimato Euro 100k, spese condominiali degli ultimi 5 anni pari ad Euro 10k, valore di stima dell'immobile 90k.

Tuttavia l'aggiudicatario non sarà tenuto a pagare quei 10k, bensì la sola somma relativa agli ultimi 2 anni.

Quindi, direi che il CTU sbaglia nel calcolare il prezzo dell'immobile come sopra indicato. Mi sfugge qualcosa?

Lorenzo

L'osservazione di Lorenzo, che ringrazio per l'apprezzamento, è corretta.

Decurtare dal valore di mercato tutte le spese condominiali insolute è un **errore madornale**. Secondo l'esempio proposto:

- l'esecutato negli ultimi 5 anni ha accumulato un debito condominiale di € 10.000 (pari a circa € 2.000/anno);
- il perito ha stimato il valore di mercato dell'immobile in € 100.000 e poi ha portato in detrazione l'intero debito condominiale di € 10.000;
- il valore finale di stima riportato in perizia è dunque pari a € 90.000.

Tuttavia, all'aggiudicatario possono essere imputati soltanto gli **arretrati maturati negli ultimi due anni**, quindi in questo caso l'importo a suo carico non potrà essere superiore a € 4.000 (€ 2.000 x 2 anni).

Tralasciando per semplicità le altre spese, se l'immobile viene venduto al prezzo indicato in perizia (€ 90.000) chi acquista dovrebbe sostenere i seguenti costi:

Prezzo di vendita € 90.000 + arretrati condominiali (2 anni) € 4.000 = € 94.000

Questo modo di procedere è concettualmente sbagliato.

Detrarre le spese condominiali dal valore di stima significa porle a carico della procedura invece che a carico dell'aggiudicatario.

La procedura corretta è in realtà la seguente:

Prezzo di vendita € 100.000 + arretrati condominiali (2 anni) € 4.000 = € 104.000

Come si può facilmente intuire, questo è un classico esempio di perizia errata che rappresenta un'**opportunità per chi investe**, perché di fatto l'immobile dell'esempio viene posto in vendita ad un valore inferiore a quello reale...

Aggiungo che se l'immobile va effettivamente in asta ad un prezzo base determinato con questo criterio (e a volte succede), anche il Delegato alla vendita commette un errore da matita rossa!

Infatti è compito suo fissare in ultima istanza il prezzo di vendita.

Non solo. Abbiamo parlato di insoluti condominiali, ma stessa cosa succede anche con i **costi di cancellazione** delle formalità pregiudizievoli.

E' vero che il perito è chiamato a quantificare questi costi, ma anche in questo caso portarli in detrazione dal prezzo potrebbe non essere corretto, perché i Tribunali non hanno un orientamento univoco: alcuni pongono i costi di cancellazione in capo all'aggiudicatario, altri in capo alla procedura.

Concludendo, il perito dovrebbe limitarsi a stimare il valore di mercato e a elencare tutti i costi...il Delegato deve decidere il prezzo a base d'asta (eventualmente portando in detrazione alcune voci di spesa a seconda dell'orientamento assunto dal Tribunale di competenza).

E' quindi importante **esaminare con attenzione anche l'avviso di vendita**, il quale prevale sulla perizia non solo per l'attribuzione dei costi, ma anche per altri aspetti fondamentali (come ad esempio sull'opponibilità o meno di un contratto di locazione).

D&R #9 - IMU arretrata...chi paga?

Nel caso in cui il debitore non avesse pagato l'IMU sulla sua casa pignorata, il debito IMU passa all'aggiudicatario dell'immobile?

Massimo

La risposta è no.

Per quanto riguarda l'IMU non è previsto il cosiddetto "**vincolo di solidarietà passiva**" tra acquirente e venditore, in virtù del quale, nel caso degli arretrati condominiali, l'aggiudicatario resta obbligato - in solido con il debitore - al saldo del debito maturato nell'annualità in corso e in quella precedente alla vendita.

Le due cose, quindi, non vanno confuse.

In materia di IMU, l'aggiudicatario assume l'onere dell'imposta **a partire da quando diventa proprietario**, ovvero dal giorno della pubblicazione del Decreto di Trasferimento.

PS: Analogo discorso può essere fatto per tutte le **utenze "non condominiali"**.

Per intenderci, un ipotetico debito per il mancato pagamento della bolletta dell'elettricità **segue l'esecutato** e non si trasferisce all'aggiudicatario.

D&R #10 - Bisogna pagare anche l'IVA?

Mi sono imbattuto in un'asta in cui il delegato parlava di un episodio accaduto in un'altra procedura, dove oltre al prezzo di aggiudicazione si doveva pagare l'IVA perché il fallimento era di un'impresa!

La persona aggiudicataria non lo sapeva e si è ritrovata a pagare il lotto tantissimo! Quindi come faccio a sapere questo dettaglio?!

Klevin

La scoperta tardiva di dover pagare l'IVA oltre al prezzo di aggiudicazione non si può imputare alla sfortuna o a chissà quali rischi occulti emersi dopo la vendita, ma al fatto che in questo caso **l'aggiudicatario era probabilmente disinformato.**

Come in ogni compravendita immobiliare, anche l'acquisto di un immobile all'asta è soggetto all'**imposta di registro (o, in alternativa, all'IVA).**

L'importo da pagare è inferiore se l'acquirente gode dei benefici "prima casa".

Preciso che per gli immobili abitativi soggetti all'imposta di registro, se l'acquirente è una persona fisica è applicabile il sistema del "**prezzo-valore**", cioè è possibile pagare le imposte sul valore catastale (e quindi risparmiare).

In generale, le imposte da pagare in una transazione immobiliare dipendono da diversi fattori e cambiano anche in base alla **natura del venditore:**

- se il venditore è un'impresa esente da IVA o se è un privato, l'acquirente pagherà l'imposta di registro e quelle ipotecarie e catastali;
- se il venditore è un'impresa soggetta ad IVA, al ricorrere di determinate condizioni l'acquirente pagherà l'IVA sulla base dell'imponibile costituito dal prezzo di cessione.

È chiaro che le imposte vanno **sempre tenute in conto** quando si valuta un'asta immobiliare o fallimentare, a prescindere dal fatto che le modalità di tassazione siano state specificate o meno in perizia o nell'avviso di vendita.

D&R #11 - Gli arredi abbandonati si possono tenere?

Mi sono appena aggiudicato un appartamento all'asta, al cui interno sono rimasti alcuni arredi (cucina, armadi, letti...). Se l'esecutato non verrà a ritirarli, e sicuramente non lo farà perchè si tratta di beni obsoleti, chi li porterà via? Non è che dovrò farlo io? Non è giusto che sia io a smaltirli sostenendone i costi...

Danilo

Gli arredi presenti negli immobili all'asta devono essere asportati **a cura e spese della procedura**.

L'art. 560 c.p.c. afferma che *“quando nell'immobile si trovano beni mobili il custode intima alla parte tenuta al rilascio ovvero al soggetto al quale gli stessi risultano appartenere di asportarli, assegnandogli il relativo termine, non inferiore a trenta giorni, salvi i casi d'urgenza”*.

Qualora l'asporto non sia eseguito entro il termine assegnato, i beni sono considerati abbandonati e il custode, salvo diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione”.

Quindi l'aggiudicatario ha il diritto di ricevere un immobile **libero da persone e cose** (in assenza di atti e contratti opponibili).

Se volessi tenere la cucina potrei farlo?

Gli arredi sono di proprietà del debitore, se però quest'ultimo non provvede a ritirarli entro il termine indicato dal custode il suo comportamento è interpretabile come volontà di non reclamarli come propri.

E i beni mobili che l'avente diritto non recupera si considerano abbandonati.

In ogni caso, il debitore potrebbe reclamare gli arredi soltanto nei confronti del custode, il quale ne aveva la custodia e doveva restituirli.

D&R #12 - Immobile all'asta e fondo patrimoniale

Sono interessato ad un'asta ma nella perizia mi spaventa che nella voce "vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente" sia presente la seguente dicitura:

“fondo patrimoniale stipulato il 29/10/2009 a firma di ----- ai nn. 13880/5992 di repertorio, trascritto il 10/11/2009 a ----- ai nn. 48421/30865, a favore di -----, contro -----”.

Mi sono informato parecchio sul vostro blog ma essendo un impegno molto importante da tenere voglio essere sicuro di ciò che faccio.

Se il fondo patrimoniale serve a proteggere la casa da eventuali pignoramenti a beneficio della famiglia, perchè è in asta?

Che rischi ci sono per l'aggiudicatario?

Chi può garantire l'assenza di rischi?

Demetrio

Il fondo patrimoniale serve a vincolare determinati beni ai bisogni della famiglia.

L'esistenza di un fondo patrimoniale, però, **non esclude in assoluto la pignorabilità** di questi beni, che resta possibile nei casi di inadempimento di obbligazioni assunte per i bisogni della famiglia o per i bisogni estranei alle esigenze della famiglia, la cui estraneità era però ignorata dai creditori.

Affinché il fondo patrimoniale sia **opponibile alla procedura**, è necessario che:

- sia stato annotato a margine dell'atto di matrimonio (e quindi risulti nei registri di stato civile, essendo compreso tra le convenzioni matrimoniali);
- che questa annotazione preceda l'iscrizione dell'ipoteca.

Nel caso descritto da Demetrio il Giudice deve aver ritenuto che il fondo patrimoniale non fosse opponibile alla procedura.

Importante sapere anche che il fondo patrimoniale non rientra tra le formalità di cui il Giudice **ordina la cancellazione** (come capita per ipoteche e pignoramenti), cancellazione che comunque non è nemmeno strettamente necessaria.

Fatta questa necessaria premessa, posso finalmente dare a Demetrio una risposta chiara e netta.

Poiché il vincolo creato dal fondo patrimoniale (quando efficace) impedisce il pignoramento, se un immobile arriva in asta significa che il Giudice non l'ha ritenuto efficace.

Di conseguenza, dopo la vendita del bene **non possono esserci problemi per l'acquirente**, perché quella formalità non ha più ragion d'essere e non può incidere sulla commerciabilità del bene.

D&R #13 - Arretrati condominiali: come si calcolano

Ho un dubbio riguardo le spese condominiali.

QUOTE CONDOMINIALI	
A seguito di verifica presso l'Administratore del Condominio	
denominato Via Carapo di Marte n 14 geom. <i>70711515</i> #	
risultano, a carico del <i>70711515</i> # (esecutato), al febbraio	
2016 quote scadute e non pagate per un importo complessivo di €.	
9.263,13 (all. n. 14) e precisamente:	
1) conguaglio al 31.12.2014	€ 6.743,13
2) conguaglio consuntivo anno 2015	€ 2.160,00
3) quote gennaio - febbraio 2016	€ 360,00
importo complessivo € 9.263,13	

DISPONIBILITÀ DEL BENE	

Questo è quanto riportato nell'avviso di vendita per quanto riguardo l'anno in corso e precedente.

1) Perché si riportano pure le spese relative al conguaglio 2014?

L'incaricato riporta anche spese precedenti?

2) Se fosse stato acquistato in data perizia l'importo da pagare sarebbe ammontato solo a € 2.520, cioè consuntivo 2015 + gennaio e febbraio 2016, giusto?

3) Se l'aggiudicazione fosse per esempio a gennaio 2021 mi potrei aspettare circa 13 mensilità = € 2.340?

PS: La perizia è del febbraio 2016, la data dell'asta è il 15/12/2020.

Daniele

Rispondo per punti.

- 1) Il perito, sbagliando, ha riportato testualmente i dati forniti dall'amministratore.

Succede spesso, ma non è un problema...l'aggiudicatario, sempre e comunque, dovrà pagare al massimo gli **arretrati maturati nell'anno in corso e in quello precedente alla vendita**. Non un centesimo di più.

Quindi, nel caso specifico, il conguaglio di € 6.743,13 al 31/12/2014 non deve essere preso in considerazione, perchè già al momento della perizia (febbraio 2016) non rientrava nel biennio da considerare.

- 2) No, perchè la data in cui si perfeziona la vendita non è quella in cui ci si aggiudica l'asta ma quella in cui c'è l'**emissione del Decreto di Trasferimento**.

Quindi l'importo corretto sarebbe € 2.520 (consuntivo 2015 + gennaio e febbraio 2016) + le ulteriori rate già scadute alla data di emissione del D.T.

- 3) Se con "aggiudicazione" intendi l'emissione del D.T. il calcolo è corretto.

In generale, bisogna sapere qual è il **tempo medio di rilascio dei D.T.** nel Tribunale che gestisce l'asta (basta una telefonata al Delegato alla vendita).

In questo caso, con l'asta fissata al 15/12/2020, **ipotizzando** tre mesi per il rilascio del D.T. (quindi marzo 2021) si potrebbe mettere in conto di pagare spese arretrate per circa 15 mensilità (12 per il 2020, 3 per il 2021).

L'importo mensile medio degli oneri condominiali è circa € 180 (€ 2.160 / 12 = € 180 nel 2015).

Nel caso specifico, quindi, gli arretrati condominiali si possono stimare così:

$$€ 180/\text{mese} \times 15 \text{ mensilità} = € 2.700$$

P.S.: normalmente le scadenze condominiali sono gestite con rate trimestrali o quadrimestrali, ma il principio non cambia: l'aggiudicatario deve pagare soltanto le **rate già scadute alla data di emissione del D.T.**

D&R #14 - Aste e assegnazione della casa coniugale

Buongiorno, avrei bisogno di capire con il vostro gentile aiuto se vale la pena partecipare all'asta oppure meglio astenersi perchè nella perizia viene citato un atto di assegnazione della casa coniugale.

Preciso che l'ipoteca della banca è del 2007, l'assegnazione della casa coniugale è stata trascritta nel 2016 e il pignoramento è del 2019.

Claudio

In passato, l'atto di assegnazione della casa coniugale era sicuramente un motivo di preoccupazione per chi voleva investire, perchè occorreva interpretare norme giuridiche complesse e contraddittorie.

Con l'**obbligo della trascrizione** (introdotto nel 2006), le cose sono diventate molto più semplici e chiare. Ecco un semplice schema per orientarsi.

L'assegnazione della casa coniugale NON E' OPPONIBILE in tutti i casi in cui:

- viene definita DOPO l'ipoteca o dopo il pignoramento;
- viene posta a favore del debitore esecutato e non del coniuge;
- deriva da una separazione consensuale in assenza di figli minori.

L'assegnazione della casa coniugale E' OPPONIBILE

se ricorrono entrambe queste due condizioni:

- è stata disposta PRIMA dell'ipoteca o del pignoramento;
- al coniuge assegnatario sono stati affidati figli minorenni.

In questi casi si fa una distinzione:

Assegnazione disposta prima del 28/02/2006

- se non è stata trascritta è opponibile per nove anni dalla data dell'atto;
- se è stata trascritta, è opponibile fino all'autosufficienza economica dei figli.

Assegnazione disposta dopo il 28/02/2006

- è opponibile solo se trascritta prima dell'ipoteca o del pignoramento.

Il provvedimento di assegnazione della casa coniugale non rientra tra le formalità che vengono cancellate dal Giudice dell'esecuzione (come succede per ipoteche e pignoramenti).

Quindi, nel caso di Claudio l'assegnazione (del 2016) **non e' opponibile** alla procedura esecutiva perchè è stata trascritta DOPO l'ipoteca, che risale al 2007.

Di conseguenza, **l'immobile sarà venduto libero da vincoli.**

Nessun problema per l'aggiudicatario!

D&R #15 - Si dice che il notaio non c'è, ma è proprio così?

Non capisco come funzioni nelle aste il discorso delle spese notarili. Tutti dicono che il notaio non c'è ma alla fine cosa si paga, solo il decreto di trasferimento?! Quella spesa entro 1000€?!

Riuscite a fare degli esempi tra uno privato e uno all'asta?! Con un immobile da 100.000€ ad esempio. Grazie dell'approfondimento.

Kevin

Al contrario di quanto succede nel mercato libero, negli acquisti all'asta il notaio non c'è (e dunque non si paga).

L'atto di compravendita viene sostituito dal **Decreto di Trasferimento** emesso dal Giudice.

Probabilmente la domanda di Kevin mira a saperne di più sul compenso del **Delegato alla vendita**, ovvero colui che gestisce il trasferimento della proprietà e le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Tra i costi relativi all'acquisto di un immobile all'asta ([vai all'articolo sul blog per saperne di più](#)) c'è infatti il compenso del Delegato.

Ok, ma in soldoni quanto si paga?

Dipende dal prezzo di aggiudicazione:

- € 550 se il prezzo di aggiudicazione è pari o inferiore a € 100.000;
- € 825 se il prezzo di aggiudicazione è compreso tra € 100.000 e € 500.000;
- € 1.100 se il prezzo di aggiudicazione è superiore a € 500.000.

Oltre al contributo previdenziale (4-5%) e eventualmente all'IVA (se il regime fiscale del delegato lo prevede).

Quindi per acquisti non superiori a € 100.000 questa spesa incide per € 800 circa, tutto compreso...quindi il risparmio è notevole rispetto alla parcella del notaio che si paga nelle normali compravendite.

D&R #16 - Ipoteche e pignoramenti: rischi e costi

Sto seguendo un'asta interessante ma mi spaventa che nella perizia c'è scritto che ci sono una ipoteca volontaria (quella del mutuo), poi tre ipoteche giudiziali da decreto ingiuntivo e un pignoramento.

Mi sembra molto rischioso il tutto. E' meglio lasciare perdere?

Giuseppe

Le ipoteche e i pignoramenti vengono sempre cancellati dal Giudice dell'Esecuzione, per cui da questo punto di vista il rischio per l'aggiudicatario è pari a zero.

Per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli in realtà bisogna stare attenti ad altre cose, come ad esempio alla presenza di **domande giudiziali pendenti** o all'**assegnazione della casa coniugale** al coniuge separato (cose che in effetti richiedono una certa cautela).

Su ipoteche e pignoramenti, però, non si parla di rischi ma soltanto di costi.

Il ragionamento, infatti, va rivolto ai **costi di cancellazione**, e solo nel caso in cui questi siano posti a carico dell'aggiudicatario (questo dipende dalle prassi di ogni singolo Tribunale, non c'è una regola generale).

La prima cosa da fare, quindi, è verificare chi paga (questa informazione si trova nell'**avviso di vendita**, ma in caso contrario basta una telefonata al Delegato).

Se i costi sono a carico della procedura, nessun problema.

Se sono a carico dell'aggiudicatario, meglio fare due conti per conoscere in anticipo l'importo della spesa...

Niente di complicato, comunque.

Ecco un pratico **schema per orientarsi**.

Cancellazione del pignoramento

- € 200,00 di imposta ipotecaria
- € 59,00 di imposta di bollo
- € 35,00 di tassa ipotecaria

Totale di **€ 294,00**

Cancellazione ipoteca volontaria (mutuo)

- **€ 35,00** di tassa ipotecaria

Cancellazione ipoteche giudiziali

- 0,5% del minor valore tra l'importo totale dell'ipoteca e il prezzo di aggiudicazione (considerato un valore minimo di € 40.000,00) più € 59,00 di imposta di bollo più € 35,00 di tassa ipotecaria.

ESEMPIO

Nel caso, molto frequente, di un immobile all'asta gravato soltanto da un'ipoteca volontaria (quella che si stipula a garanzia del mutuo) e da un pignoramento, se i costi di cancellazione sono a carico dell'aggiudicatario la spesa sarà pari a:

- € 35 per l'ipoteca volontaria
- € 294 per il pignoramento

e quindi in totale € € 329.

D&R #17 - Aste sospese per Covid? Non tutte...

Liberazione di un immobile aggiudicato in asta abitato dall'esecutato con la sua famiglia con figli minori. In attesa della firma del giudice x la liberazione, con decreto 54 ter veniva bloccato tutto fino (x covid) a fine ottobre.

A novembre il custode mi comunica il nuovo blocco della firma di liberazione dell'immobile perchè il giudice ha applicato nuovamente il decreto 54 ter (problema covid) fino a fine gennaio 2021.

Come posso accelerare la firma del giudice per questo decreto di liberazione dell'immobile? Se ci fosse una terza ondata di coronavirus potrei incorrere in un secondo prolungamento del 54 ter?

Alberto

Attualmente la sospensione delle procedure esecutive - **ma non di tutte** - è in vigore fino al **31/12/2020** (e non fino a fine gennaio 2021), anche se non si può escludere che essa possa essere prorogata.

Quindi solo a fine anno Alberto saprà se l'asta che si è aggiudicato resterà sospesa o meno (chiaramente non si può accelerare la firma del Giudice).

Detto questo, bisogna chiarire che **la sospensione delle procedure esecutive NON riguarda tutte le aste**, ma soltanto quelle relative agli immobili che costituiscono abitazione principale del debitore (cioè quelli in cui quest'ultimo ha la residenza e la dimora abituale).

Ciò significa che molte aste stanno andando avanti!

Esempio di vendite all'asta che non sono state sospese:

- seconde case
- appartamenti di proprietà di soggetti diversi dal debitore (il quale magari abita in affitto o nella casa di proprietà della moglie)

- immobili residenziali di categoria catastale:
 1. A1 (abitazioni di tipo signorile);
 2. A8 (abitazioni in ville);
 3. A9 (immobili di pregio artistico e storico);
- Immobili non residenziali: uffici, negozi, autorimesse, magazzini, ecc.

Fino a fine 2020 ci saranno in asta **soltanto immobili liberi**, ovvero immobili che non costituiscono “abitazione principale” e quindi non sono occupati dal debitore.

D&R #18 - Prezzo basso...l'asta è comunque valida?

Se un immobile viene venduto all'asta a un prezzo molto basso (ad esempio ho letto di aggiudicazioni a -75%, - 80% del valore di mercato) la vendita è sempre valida o può essere annullata dal Giudice?

Margherita

La vendita è sempre valida, senza dubbio.

La legge prevede che fin dalla prima asta si possono fare **offerte inferiori del 25%** rispetto al prezzo base.

Inoltre, ogni volta che un'asta va deserta l'immobile viene rimesso in vendita a un **prezzo base ribassato del 25%** rispetto alla vendita precedente (e dal 4° tentativo di vendita si arriva anche al 50% in meno).

Esempio

Immobile all'asta valutato in perizia € 100.000.

Ecco cosa succede se l'asta va più volte deserta:

- 1° asta: prezzo base € 100.000 - offerta minima € 75.000
- 2° asta (-25%): prezzo base € 75.000 - offerta minima € 56.250
- 3° asta (-25%): prezzo base € 56.250 - offerta minima € 42.187
- 4° asta (-50%): prezzo base € 28.125 - offerta minima € 21.093

Come vedi, questo immobile potrebbe essere venduto a € 21.093 anche se il suo valore di mercato è di € 100.000 (quindi a un prezzo ribassato dell'80% circa).

Il prezzo basso può costituire **motivo di annullamento dell'asta** solo se viene dimostrato che:

- esso deriva da interferenze illegittime (turbativa d'asta);
- sono sopraggiunte nuove circostanze che hanno fatto aumentare di molto il valore dell'immobile rispetto al valore indicato in perizia;

- il prezzo iniziale era errato per motivi che non potevano essere noti alla data della perizia.

Esiste un'ulteriore possibilità: se l'immobile non si vende nemmeno dopo numerosi tentativi, il Giudice può estinguere l'asta per **infruttuosità**.

Ma se la vendita si conclude, resta senz'altro valida.

D&R #19 - Mutuo: si può fare per gli immobili all'asta?

È possibile acquistare immobili all'asta con un mutuo?

Aurelio

Assolutamente sì.

Se vuoi acquistare un immobile all'asta ma non hai tutta la liquidità necessaria (o comunque vuoi **investire andando in leva**) c'è la possibilità di accendere un mutuo.

Attenzione però, questo non significa "acquistare case senza soldi", la favoletta "acchiappa allocchi" che spesso si sente raccontare in giro.

Ma procediamo per gradi.

La maggior parte delle banche offrono mutui per l'acquisto in asta, e in linea di massima il funzionamento è **analogo** a quello di un normale mutuo sul libero mercato.

Un accordo tra l'ABI e i Tribunali prevede l'agevolazione delle tempistiche, quindi l'aggiudicatario è sicuro in partenza di disporre della liquidità necessaria entro i termini previsti per il pagamento.

Naturalmente, il mutuo viene effettivamente erogato soltanto a condizione che il **richiedente risulti poi aggiudicatario** dell'immobile venduto all'asta.

COME FARE

La prima cosa da fare è ottenere una **pre-delibera** (il cosiddetto *voucher asta*), ovvero l'impegno della banca a concedere il mutuo in caso di aggiudicazione.

Bisogna infatti tener presente che al momento di presentare l'offerta l'aspirante investitore non ha ancora ricevuto i fondi dalla banca, quindi **è bene arrivare all'asta "coperti"** (anche perché nel frattempo si è già depositato il 10% di cauzione).

Come normalmente avviene, la banca esamina la richiesta dell'aspirante investitore (nonché la documentazione relativa all'immobile) e valuta il suo **profilo reddituale** e le sue coperture, poi stabilisce di conseguenza in che percentuale può finanziare l'acquisto.

QUANTO SI PUO' CHIEDERE

Normalmente la banca eroga fino all'80% del valore indicato in perizia, quindi spesso è possibile farsi mutuare fino al 100% del prezzo di aggiudicazione.

Facciamo un esempio.

Immobile all'asta stimato in perizia € 100.000.

Prezzo base € 100.000 - Offerta minima: € 75.000

L'immobile viene aggiudicato a € 80.000.

La banca eroga l'80% del valore di perizia (€ 100.000), quindi 80.000 €

In questo caso, dunque, il mutuo copre il 100% del prezzo di aggiudicazione (ma non le imposte e le spese di procedura).

Se l'aggiudicazione avviene a prezzi superiori, spetterà all'acquirente colmare la differenza con la propria liquidità (nel caso dell'esempio, se l'asta venisse aggiudicata a € 90.000 bisognerebbe coprire con fondi propri la differenza di € 10.000).

Va detto che **le banche non erogano tutte nello stesso modo**

Alcune fissano un limite finanziabile "mobile", pari ad esempio al minor valore tra l'80% del valore di perizia e l'80% del prezzo di aggiudicazione.

Quindi, esattamente come si fa per un normale mutuo sul libero mercato, raccomando di **leggere bene le clausole contrattuali** e verificare le modalità di erogazione.

Una volta erogato, il mutuo aste seguirà l'iter tipico di ogni mutuo immobiliare, in termini di ipoteca, obblighi assicurativi, modalità di ammortamento e benefici fiscali prima casa.

D&R #20 - Gli allegati alla perizia si possono vedere?

Buongiorno, sono molto interessato a partecipare all'asta relativa a una villetta unifamiliare.

Dato che sono presenti abusi edilizi, ho fatto visionare la perizia al mio architetto per capire quale procedura servirebbe per regolarizzare il tutto e quali sarebbero le relative spese.

Siccome la descrizione dell'abuso fatta dal perito non sembra molto chiara, il mio tecnico mi ha suggerito di chiedere copia di alcuni dei documenti allegati alla perizia.

Ho scritto al Delegato, che però mi ha invitato a consultare la documentazione pubblicata nell'annuncio; il problema è che gli allegati della perizia non sono disponibili online.

Vorrei sapere se come interessato all'asta ho il diritto di prenderne visione.

Adriano

Gli allegati alla perizia ne costituiscono parte integrante, quindi di norma dovrebbero essere pubblicati al pari della perizia stessa.

Per la mia esperienza personale posso dirti che questo accade ben di rado.

In ogni caso, a fronte di una richiesta specifica **il delegato ha l'obbligo di consentirne la visione e di rilasciarne copia.**

Naturalmente questo vale per i documenti effettivamente allegati alla perizia; se un dato documento fosse stato solo citato ma non allegato dal perito, è evidente che il delegato non ne sarebbe in possesso.

Quindi, per concludere, gli allegati devono essere messi a disposizione degli eventuali interessati.

D&R #21 - Si può pagare a rate?

È possibile versare il saldo prezzo a rate?

Anonimo

La risposta è: **si (a volte)!**

Basta leggere l'avviso di vendita per scoprirlo.

Quando ricorrono giustificati motivi, il giudice dell'esecuzione può disporre che il versamento del prezzo possa aver luogo ratealmente, **entro un termine non superiore a dodici mesi.**

Naturalmente non ci si deve aspettare di poter pagare in 12 comode rate mensili...

Di solito le rate concesse sono molte meno, ad esempio 3 o 4.

Quando è concesso il pagamento rateale, il giudice può autorizzare l'aggiudicatario che ne faccia richiesta a **prendere subito possesso** dell'immobile venduto, a condizione che venga prestata una fideiussione pari ad almeno il trenta per cento del prezzo di vendita.

Si tratta quindi di un'opportunità interessante nei casi in cui non si disponga subito dell'intera somma per il saldo prezzo.

Attenzione a non sgarrare, però: l'aggiudicatario che non versi anche una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine viene dichiarato decaduto, con la perdita a titolo di multa delle rate già versate, e deve rilasciare l'immobile al custode.

D&R #22 - L'amministratore è obbligato a dare info?

Sto valutando l'acquisto di un appartamento all'asta.

Il mio problema è che la perizia è del 2017, quindi vorrei avere notizie più aggiornate sulla situazione dei debiti condominiali dell'attuale proprietario.

Se contatto l'amministratore sarà obbligato a darmi informazioni?

Carlo

Tutti i dati dell'amministratore sono esposti nella **bacheca** del condominio, che di solito è appesa nell'androne di ingresso del palazzo.

Ricordati di cercarla quando farai il sopralluogo.

In merito alla seconda domanda...la risposta è no.

L'amministratore **non è tenuto a fornire informazioni** sui conti del condominio a chiunque lo contatti.

Deve rispondere ai condomini che ne facciano richiesta, ma non ad altri soggetti

Detto ciò, **fare una telefonata non costa nulla.**

Alcuni amministratori sono disponibili a dare informazioni in via informale.

In caso contrario prova a parlare con qualche condomino, presentandoti come persona interessata a comprare l'appartamento che andrà all'asta.

Probabilmente saranno ben disposti a darti una mano, nella speranza di non doversi accollare ulteriori spese che competerebbero al condomino insolvente.

D&R #23 - Il Giudice rende tutti gli abusi sanabili?

Salve, generalmente in un'asta immobiliare esistono piccoli abusi (tipo pergolato realizzato su terrazzo chiuso su un lato con finestre, chiusura con una parete della cucina aperta, il tutto senza autorizzazione amministrativa, come evidenziato dalla perizia che elenca anche i costi x l'abbattimento).

Ma nel trasferimento il giudice rende tutti gli abusi sanabili?

E da dove si evince che darà questa possibilità?

Marco

Acquistare un immobile alle aste giudiziarie non significa prendere un immobile "ripulito" da tutti i problemi possibili, compresi gli illeciti e le difformità edilizie.

Il noto "effetto purgativo" del decreto di trasferimento, infatti, riguarda i pesi e le limitazioni legali gravanti sul bene, ma **non la sua regolarità edilizia**

Nelle perizie deve essere riportato un giudizio sulla conformità urbanistico-edilizia e catastale, la descrizione degli eventuali abusi nonché le modalità e i costi di regolarizzazione (o, se necessario, della rimessa in pristino).

Ma non tutti gli abusi possono essere sanati.

Il Giudice non si pronuncia su cosa può essere sanato e cosa no...questi aspetti sono appunto trattati in perizia. Per massima chiarezza:

- la vendita all'asta **non comporta** un automatico effetto sanante degli abusi edilizi eventualmente presenti;
- la procedura esecutiva **non si accolla** l'onere di regolarizzare la situazione, ma è l'aggiudicatario che deve attivarsi una volta divenuto proprietario.

La buona notizia però c'è:

soltanto nell'ambito delle procedure esecutive è concesso il beneficio della riapertura dei termini per il condono e la sanatoria (al ricorrere di determinate condizioni).

D&R #24 - Si può rivendere prima del saldo prezzo?

Caro Domenico,

aggiungi valore a tutti noi iscritti ad ogni mail, la mia domanda se ti è possibile rispondere è la seguente: sono un investitore, compro e vendo sul mercato libero e mi sto avvicinando alle aste da qualche tempo, come posso vendere l'immobile prima del saldo prezzo? Grazie mille in anticipo.

Luca

Luca, che ringrazio per l'apprezzamento, in pratica chiede se nell'acquisto in asta si può fare l'equivalente di ciò che sul mercato libero è la classica "**cessione del preliminare**".

Per via della natura stessa della procedura esecutiva, questa possibilità non è percorribile.

Se Tizio vince un'asta non potrà cedere l'immobile a terzi prima del saldo prezzo (né tantomeno cedere l'offerta risultata vincente), perchè il **Decreto di Trasferimento** può essere intestato esclusivamente a chi ha sottoscritto l'offerta, si è aggiudicato l'immobile e ha provveduto al pagamento nei tempi previsti.

Pertanto la rivendita di immobili ritirati all'asta è possibile **a partire da quando si diventa proprietari** del bene, ovvero una volta ricevuto il Decreto di Trasferimento.

Naturalmente, se hai già potenziali acquirenti per l'immobile puoi comunque cominciare a proporlo in via informale.

D&R #25 - Serve un budget iniziale per fare le aste?

È necessario avere a disposizione dei capitali per acquistare immobili all'asta? È possibile farsi finanziare l'intera cifra con il mutuo?

Manuela

Anche se intendi investire andando in leva (ad esempio usufruendo di un mutuo bancario), **avrà senz'altro bisogno di un certo capitale** per iniziare.

Infatti tieni presente che nel momento in cui presenti la tua offerta devi depositare una **cauzione** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.

E in quel momento non avrai ancora ricevuto i fondi dalla banca, che arriveranno **solo** nel caso in cui dovessi aggiudicarti l'asta.

Inoltre, devi mettere in conto le spese per imposte, sanatorie e quant'altro (che non verranno coperte dal mutuo).

Quindi, per muoverti in sicurezza dovresti indicativamente disporre di una liquidità pari a **circa il 30%** dell'importo massimo che prevedi di offrire.

D&R #26 - Aste contro saldo e stralcio, NPL, UTP

Ho sentito parlare di questi nuovi settori in cui si può guadagnare molto, come il saldo e stralcio, l'acquisto del credito, gli UTP e gli NPL, al contrario delle aste dove ormai fare buoni affari è impossibile. Sono cose alla portata di chi non ha grande esperienza negli investimenti immobiliari?

Mario

Effettivamente su questo tema si legge ormai di tutto.

Soprattutto dagli **pseudo formatori** che cavalcano la nuova moda del saldo e stralcio e dell'acquisto del credito bancario, che devono venderti il **corso definitivo** su come fare i soldi veri in questi nuovi settori (come se fossero opportunità spuntate fuori ieri mattina).

L'ultimo che ho sentito diceva "*se andate in direzione aste state sbagliando tutto, se andate in saldo e stralcio, NPL e UTP trovate un'autostrada...*".

E poi rifletteva sul **problema etico** che si pone acquistando immobili all'asta (due minuti dopo aver raccontato di quando i soldi alle aste lui li faceva eccome, quando si poteva ancora, ma oggi ormai c'è troppa concorrenza...).

Tralasciando i moralismi di facciata che qualcuno tira fuori solo quando fa comodo, visto che me lo chiedi ti dico la mia...!

- Si possono **fare i soldi** con il saldo e stralcio, gli NPL e gli UTP?
Certo che sì. Sulla carta si può guadagnare molto bene, è ovvio.
- E' una **soluzione win-win**, come dicono quelli bravi?
Sì, alla fine - in teoria - sono tutti contenti. Vero.
- Sono cose **alla portata di tutti**?
Assolutamente no.

Concludere con successo anche solo un saldo e stralcio è **tutt'altro che facile**.
Sappi che il debitore non ti sta aspettando sorridente pronto a firmarti la

delega e no, la banca di solito non è così felice di concedere uno sconto del 40-50-60% sul suo credito solo perchè glielo chiedi tu (nemmeno quando in teoria gli converrebbe pure!)

- Dunque nemmeno gli NPL e gli UTP sono roba per tutti?

E no, spiacente di deluderti...

Se non hai alle spalle **diverse operazioni immobiliari concluse con successo**, ti consiglio caldamente di imparare a camminare prima di provare a correre...

Aggiungo una considerazione sulle aste...

Naturalmente le cose sono cambiate rispetto a qualche anno fa, quando c'era ben poca concorrenza...non sono qui per raccontarti la favoletta delle aste immobiliari e dei soldi facili.

Semplicemente, come dico spesso, **alle aste le occasioni non mancano** (oggi più che mai)...se si sa cosa cercare e come farlo.

Di formule magiche per fare i soldi con gli immobili è pieno il web, ma la logica del tutto e subito senza fatica è buona solo per gli allocchi pronti a crederci.

D&R #27 - Come avere il prezzo aggiornato dell'immobile

Ho iniziato a seguirla da poco e trovo i suoi articoli interessanti e puntuali, seppur brevi. Le sottopongo un elemento che mi piacerebbe approfondire: spesso gli immobili in asta sono valorizzati ai valori di qualche anno prima, quando il mercato era diverso. Per avere un riferimento più aggiornato del prezzo dell'immobile, è meglio riferirsi ai dati OMI, al Borsino Immobiliare, oppure fare una media dei due? Ho notato che dati OMI e Borsino spesso differiscono anche in modo rilevante.

Francesco

Il **reale prezzo di mercato degli immobili** che si acquistano all'asta è un tema vasto e molto importante (per questo motivo nei nostri corsi dedichiamo molto spazio a questo argomento).

Una premessa è d'obbligo: i valori riportati in perizia generalmente **non sono molto affidabili**, un pò perché spesso non sono aggiornati (come giustamente evidenzia Francesco), un pò perché la maggior parte dei periti utilizza metodi di stima e dati di mercato non adeguati.

Come fare allora?

Dati OMI o borsino immobiliare?

Nessuno dei due!

I **dati OMI** - che peraltro vengono utilizzati nel 95% delle perizie - non sono assolutamente affidabili se usati nella stima di un immobile specifico, in quanto danno indicazioni di larga, larghissima massima.

I vari **borsini immobiliari** disponibili online sono ancora meno affidabili: è del tutto utopistico (ad oggi) pensare che un tool gratuito disponibile sul web restituisca automaticamente un valore di mercato realistico a fronte dell'inserimento di pochi e generici dati (in realtà ogni immobile è diverso

dall'altro e il suo valore è definito da numerose variabili, non soltanto da superficie e zona).

Magari tra qualche anno i progressi dell'**intelligenza artificiale** applicata al campo delle stime immobiliari cambieranno gli scenari, ma oggi le cose stanno così.

Se provi a stimare lo stesso immobile utilizzando i borsini o i servizi di stima automatica proposti dai portali di pubblicità, probabilmente otterrai risultati completamente diversi tra loro.

A maggior ragione, quindi, non è nemmeno corretto fare una media tra dati OMI e borsini immobiliari: che valore può avere una **media fra dati errati**?

Le stime del valore di mercato sono affidabili solo se si basano su **prezzi reali** di recenti compravendite di immobili simili a quello da stimare (almeno 3), posti nelle sue immediate vicinanze.

Di conseguenza, le fonti ideali da cui acquisire i dati per la stima sono gli **atti notarili di compravendita** (in particolare quelli relativi a compravendite soggette a imposta di registro, escluse quindi quelle soggette a IVA).

In ogni caso, il supporto di un valido **agente immobiliare** attivo nel mercato locale in cui si trova l'immobile da stimare è sempre una valida alternativa.

In definitiva, una stima realistica non può prescindere dall'impiego di adeguati **dati di mercato**.

Ricorrendo a un esempio gastronomico, potremmo dire che nemmeno un ottimo cuoco potrà preparare pietanze di alta qualità avendo a disposizione ingredienti scadenti...

Ecco perché esistono stime affidabili e stime inaffidabili...

D&R #28 - Quanti tentativi servono per vincere un'asta?

E' vero che al giorno d'oggi c'è troppa concorrenza e quindi ormai è impossibile riuscire ad acquistare immobili all'asta?

Quante volte statisticamente si deve partecipare per riuscire a vincerne una?

Vincenzo

Fare una statistica è complicato...dipende da molti fattori.

Dal livello di prezzo, dal mercato immobiliare locale, dalle caratteristiche dell'immobile in vendita, dallo stato di occupazione, dalle condizioni di manutenzione, dalla presenza o meno di abusi edilizi importanti, ecc.

E' chiaro che le aste che partono da **prezzi molto bassi** e quelle che non presentano **problemi evidenti** di solito sono molto frequentate, quindi difficilmente si portano a casa.

Al contrario, la maggior parte delle persone non vuole preoccupazioni e si tiene alla larga dalle situazioni **apparentemente più complicate**.

Di solito, per riuscire a fare un buon affare occorre partecipare a diverse aste.

La mia personale statistica è 1 su 7, ma questo dipende appunto da molti fattori e comunque è secondario.

Ricorda:

"Vincere un'asta" e "guadagnare acquistando all'asta" sono cose diverse!

Bisogna avere pazienza, ma lavorando bene il risultato prima o poi arriva e ripaga con gli interessi.

D&R #29 - Scoprire se una casa all'asta è stata venduta

Come faccio a sapere se una casa all'asta è stata venduta?

Marina

Questa è la classica domanda che si pone chiunque stia monitorando l'andamento di un'asta in attesa di eventuali ribassi...

Scoprire se un immobile andato in asta è stato venduto o meno è piuttosto semplice...

Basta controllare sul **sito del gestore dell'asta** (ad esempio astalegale.net, astegiudiziarie.it, astetelematiche.it, ecc.), in quanto il Delegato dovrebbe aggiornare l'esito della vendita...

In realtà quello che succede è che **non sempre il sito viene tempestivamente aggiornato**.

In alternativa, è possibile controllare direttamente sul **Portale delle Vendite Pubbliche** o sul **sito del Tribunale**...ma va detto che anche questi siti istituzionali non brillano per efficienza, quindi non è detto che troveremo risposta.

Per andare sul sicuro, non resta quindi che chiamare il **delegato alla vendita** e chiedere direttamente a lui.

D&R #30 - Cosa fare se incontri il Delegato “creativo”

Mi sono aggiudicato un trilocale andato all'asta al tribunale di Bologna, e ho versato il saldo prezzo tramite accesso a mutuo bancario.

Il delegato alla vendita mi ha detto di aver già trasmesso in tribunale il verbale di aggiudicazione e l'attestazione del saldo, e che sta solo attendendo il nulla osta del giudice per iniziare la stesura del decreto di trasferimento.

Ma il giudice deve autorizzare il delegato a redigere il decreto? Come posso sollecitare la cancelleria per accelerare i tempi? (l'agenzia mi ha già trovato un probabile acquirente)!

Fabio

Le perplessità di Fabio sono assolutamente giustificate.

Appena ricevuto il saldo prezzo il Delegato **deve** predisporre la bozza del decreto di trasferimento e trasmetterla **senza indugio** al Giudice dell'Esecuzione.

Non lo dico io, ma il **Codice di Procedura Civile**.

La legge non indica precisamente entro quanto tempo dal saldo prezzo deve essere emesso il decreto di trasferimento, ma precisa che il delegato deve comunque **procedere senza indugio**.

Il che significa che, a pagamento avvenuto, la bozza del decreto di trasferimento deve essere trasmessa al Giudice (che la controllerà e la firmerà) nel più breve tempo possibile.

Quindi, il Delegato non deve attendere nessun nulla osta da parte del Giudice.

A Fabio consiglio quindi di **sollecitare direttamente il Delegato** (e non la cancelleria del Tribunale) inviando una PEC o una raccomandata A.R.

D&R #31 - Come sapere se l'offerta è andata a buon fine?

Ho partecipato a un'asta mista in presenza e telematica, non ho capito perchè ma la mia offerta non è arrivata al notaio delegato per la vendita. Avevo fatto pec e avevo ricevute.

Nemmeno il notaio delegato ha saputo spiegarmi perchè... ormai è andata.

Ora devo partecipare a un'altra asta solo telematica e ho paura di fare la stessa fine.

Faccio presente che non sono imbranata con PEC e quant'altro, c'è un modo per capire se tutto è andato a buon fine?

Cinzia

Non c'è modo di capire se l'offerta è andata a buon fine prima del giorno dell'asta, quando il Delegato comunica l'esito del **processo di validazione**.

Se il Delegato non ha ricevuto la tua offerta possiamo già escludere l'invalidazione per cauzione insufficiente, vizi di forma o inoltro tardivo, ovvero i motivi per i quali è il Delegato stesso a **escludere l'offerta**.

Di conseguenza sembrerebbe trattarsi di un **problema informatico**...

Da questo punto di vista le cause d'errore più frequenti sono due (ma non mi sembra il tuo caso):

- il file dell'offerta è stato aperto prima dell'invio (cosa da non fare!);
- la firma elettronica, per qualche motivo, non è stata apposta correttamente.

Qualsiasi altro motivo sarebbe da ricondurre all'imponderabile: 999 volte tutto funziona bene, 1 volta no...e un vero motivo non c'è...

Di solito tutto fila liscio...probabilmente sei incappata nella rara eccezione che conferma la regola. Vedrai che la prossima volta non avrai problemi.

D&R #32 - Aste e fallimenti: le differenze

Che differenza c'è tra comprare immobili all'asta oppure ai fallimenti?

Massimo

Vediamo le differenze tra le esecuzioni immobiliari e le procedure fallimentari.

Esecuzioni immobiliari

1. Sono presenti il Giudice dell'Esecuzione (G.E.) e il Delegato alla vendita (che può essere un notaio, un avvocato o un commercialista).
2. La vendita segue le regole del Codice di Procedura Civile.
3. Si può presentare un'offerta minima inferiore al prezzo base (fino a -25%).
4. L'aggiudicazione è definitiva (cioè dopo l'aggiudicazione non sono ammesse offerte migliorative rispetto a quella risultata vincente).
5. L'immobile viene trasferito all'aggiudicatario con il Decreto di Trasferimento emesso dal Giudice (non si paga il notaio).

Procedure fallimentari

1. Sono presenti il Giudice Delegato (G.D.) e il Curatore Fallimentare (che può essere un avvocato o un commercialista, ma non un notaio).
2. L'osservanza del Codice di Procedura Civile è facoltativa...anzi, l'art. 107 della Legge Fallimentare promuove l'adozione di "procedure competitive" ideate dal Curatore Fallimentare.
3. Le procedure competitive non seguono modelli predeterminati, quindi il Curatore predispone il regolamento di vendita a proprio piacimento (per esempio, potrebbe non essere possibile presentare offerte inferiori al prezzo a base d'asta come avviene nelle esecuzioni immobiliari).
4. L'aggiudicazione è provvisoria, perché in caso di offerte migliorative si riapre la gara fra gli offerenti.
5. L'immobile viene trasferito con un atto notarile, quindi in questo caso si paga il notaio.

D&R #33 - Agevolazioni prima casa per immobili all'asta

Anche chi acquista un immobile all'asta ha diritto alle agevolazioni fiscali prima casa?

Patrizia

Sì, anche per gli acquisti all'asta è possibile chiedere l'**agevolazione fiscale 'prima casa'**, esattamente come succede nelle compravendite a libero mercato.

L'Agenzia delle Entrate ha da tempo chiarito questo punto.

Dopo l'aggiudicazione, basta inviare **apposita dichiarazione** al Delegato, manifestando la volontà di usufruire delle agevolazioni fiscali e dichiarando di possedere i requisiti richiesti.

D&R #34 - Pagare meno tasse: il sistema prezzo-valore

Nelle aste immobiliari si può applicare il prezzo-valore per pagare meno tasse?

Ho letto versioni contrastanti...

Stefano

Effettivamente fino a qualche anno fa c'era parecchia confusione su questo argomento.

Ti dico subito che la risposta è sì.

Sistema "prezzo-valore": cos'è e come funziona

In parole semplici, la legge consente a chi acquista un immobile di pagare le tasse non sull'effettivo prezzo di compravendita ma sul **valore catastale** (che quasi sempre è più basso).

In questo modo, con una semplice dichiarazione resa al notaio è possibile risparmiare dei bei soldi.

Vale anche nelle aste immobiliari?

Sì, senza dubbio.

Il chiarimento definitivo arriva dalla **sentenza della Corte Costituzionale** n. 6 del 15/01/2014.

Ecco il passaggio fondamentale: "in presenza dei requisiti per l'applicazione del sistema cosiddetto del 'prezzo-valore', la richiesta può essere formulata dall'acquirente anche nelle ipotesi in cui il trasferimento avviene con provvedimento giudiziale, non risultando ostativa l'assenza della figura notarile".

In pratica, dopo l'aggiudicazione **basta fare richiesta scritta al Delegato** affinché nel calcolo delle imposte venga applicato il sistema prezzo-valore.

D&R #35 - Quanto costa ristrutturare?

Come posso quantificare il costo della ristrutturazione per valutare la convenienza dell'operazione immobiliare?

Michele

Ottima domanda. Due cose, prima di tutto.

La prima: **non sempre è conveniente ristrutturare.**

La seconda: "ristrutturazione" è un termine generico...per migliorare il **valore percepito** di un immobile a volte bastano piccole riparazioni o la tinteggiatura dei muri, a volte invece serve un intervento più radicale.

Fatta questa premessa, veniamo alla domanda.

Considera sempre che i **costi della ristrutturazione** cambiano:

- da città a città;
- da impresa a impresa;
- in base al livello della ristrutturazione;
- in base al contesto (piano alto o piano basso, possibilità di usare il cortile, necessità di richiedere l'occupazione suolo pubblico, ecc.);
- in base al fatto che il proprietario chieda un "chiavi in mano" oppure acquisti da sé una parte dei materiali.

Non è possibile indicare cifre precise senza tener conto di queste variabili.

CAPIRE IN ANTICIPO I COSTI DELLA RISTRUTTURAZIONE (IN 7 PASSI)

1) decidi quali lavori eseguire

Cerca di capire che tipo di immobili sono richiesti in zona (parla con gli agenti immobiliari), in modo da eseguire una ristrutturazione mirata. E' fondamentale.

Per esempio:

- nelle **zone popolari** le persone interessate all'acquisto di solito cercano di spendere il meno possibile (alcuni preferiscono farsi qualche lavoretto da sé), quindi la ristrutturazione deve essere improntata "al risparmio";

- nelle **zone di medio livello** la ristrutturazione dovrà ovviamente essere di maggiore qualità;
- nelle **zone più prestigiose** serve una ristrutturazione di alto livello, con materiali e forniture di ottima qualità e l'impiego di manodopera specializzata (attenzione però, i committenti più esigenti spesso preferiscono personalizzare facendo seguire i lavori dal proprio architetto; per questo, a volte è preferibile non ristrutturare).

2) contatta le imprese edili

contatta alcune imprese edili per farti fare un preventivo dei costi (più sono e meglio è, ma ti consiglio di contattarne come minimo tre).

3) dici chiaramente chi sei e cosa fai

Chiarisci subito che sei un investitore immobiliare e che ristrutturati per rivendere o per affittare, quindi non puoi spendere più del necessario per non compromettere il margine della tua operazione.

4) specifica cosa deve essere fatto

E' importante che le cose da fare siano chiare: sei tu che devi dire alle imprese quali lavori bisogna eseguire, e non il contrario.

Fornisci loro un capitolato e un compito metrico delle opere da eseguire (chiedili al professionista che sbrigherà le pratiche in Comune).

Questo è il modo migliore per far sì che tutti i preventivi facciano riferimento alle stesse opere e siano quindi effettivamente confrontabili.

5) scegli la ditta giusta

A questo punto puoi scegliere l'impresa che farà i lavori.

Oltre a scartare i preventivi più alti, escludi chi presenta offerte troppo basse rispetto alla media, per evitare di ritrovarti con ogni sorta di problema in cantiere.

6) ricorda che il tempo è denaro

Per un investitore immobiliare il fattore tempo è importante, perché fino alla chiusura dell'operazione il capitale resta bloccato e non utilizzabile per altre opportunità di investimento.

Se una ditta si prende una settimana soltanto per farti un preventivo mentre un'altra ci mette un giorno, la cosa andrebbe considerata.

In ogni caso, sarà necessario fare un contratto blindato che ti garantisca sulla durata dei lavori.

7) raccogli informazioni preziose

Chiedi sempre alle imprese con cui vieni a contatto: *"quanto ti fai pagare a metro quadrato, mediamente, per una ristrutturazione completa?"*

In questo modo, capirai velocemente qual è il costo medio delle ristrutturazioni nella zona di tuo interesse.

Questo ti darà un vantaggio competitivo importante, in quanto potrai prevedere in anticipo e in modo attendibile i costi di ristrutturazione di ogni tua operazione immobiliare.

PS: A chi è alla prima operazione consiglio sempre di non eseguire una ristrutturazione completa e di limitarsi al minimo indispensabile (l'obiettivo è aumentare il valore percepito dell'immobile limitando i costi e i possibili imprevisti di un intervento più importante).

D&R #36 - L'immobile all'asta e il fondo patrimoniale

Sono interessato ad un'asta ma nella perizia mi spaventa che nella voce "vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente" sia presente la seguente dicitura:

"fondo patrimoniale stipulato il 29/10/2009 a firma di ----- ai nn. 13880/5992 di repertorio, trascritto il 10/11/2009 a ----- ai nn. 48421/30865, a favore di -----, contro -----".

Mi sono informato parecchio sul vostro blog ma essendo un impegno molto importante da tenere voglio essere sicuro di ciò che faccio.

Se il fondo patrimoniale serve a proteggere la casa da eventuali pignoramenti a beneficio della famiglia, perchè è in asta?

Che rischi ci sono per l'aggiudicatario?

Demetrio

Il fondo patrimoniale serve a vincolare determinati beni ai **bisogni della famiglia**.

L'esistenza di un fondo patrimoniale, però, non esclude in assoluto la pignorabilità di questi beni, che resta possibile nei casi di inadempimento di obbligazioni assunte per i bisogni della famiglia o per i bisogni estranei alle esigenze della famiglia, la cui estraneità era però ignorata dai creditori.

Affinché il fondo patrimoniale sia opponibile alla procedura, è necessario che:

- sia stato **annotato a margine dell'atto di matrimonio** (e quindi risulti nei registri di stato civile, essendo compreso tra le convenzioni matrimoniali);
- che questa annotazione **preceda l'iscrizione dell'ipoteca**.

Nell'esecuzione immobiliare indicata da Demetrio il Giudice deve aver ritenuto che in questo caso il fondo patrimoniale non fosse opponibile alla procedura.

Importante sapere anche che il fondo patrimoniale **non rientra** tra le formalità di cui il Giudice ordina la cancellazione (come succede per ipoteche e pignoramenti), cancellazione che comunque non è nemmeno strettamente necessaria.

Fatta questa necessaria premessa, posso finalmente dare a Demetrio una risposta chiara e netta.

Poiché il vincolo creato dal fondo patrimoniale (quando efficace) impedisce il pignoramento, **se un immobile arriva in asta significa che il Giudice non l'ha ritenuto efficace.**

Di conseguenza, dopo la vendita del bene **non possono esserci problemi** per l'acquirente, perché quella formalità non ha più ragion d'essere e non può incidere sulla commerciabilità del bene.

D&R #37 - Chi paga le bollette arretrate?

Se il vecchio proprietario lascia bollette non pagate, queste diventeranno un onere di chi si aggiudica l'asta?

Romeo

Assolutamente no.

A differenza di quanto accade per gli arretrati condominiali, l'obbligo del pagamento di una o più bollette segue l'esecutato e **non si trasferisce all'aggiudicatario.**

D&R #38 - Hanno lasciato una cucina quasi nuova...

Ho visitato un appartamento che andrà all'asta a settembre, e con mia grande sorpresa ho visto che è in ottime condizioni e soprattutto che c'è una cucina quasi nuova. Se dovessi aggiudicarmi l'asta la cucina sarà compresa nella vendita e potrò tenerla senza costi aggiuntivi?

Marco

Gli arredi presenti negli immobili all'asta devono essere asportati **a cura e spese della procedura.**

L'art. 560 c.p.c. afferma che *"quando nell'immobile si trovano beni mobili il custode intima alla parte tenuta al rilascio ovvero al soggetto al quale gli stessi risultano appartenere di asportarli, assegnandogli il relativo termine, non inferiore a trenta giorni, salvi i casi d'urgenza".*

Qualora l'asporto non sia eseguito entro il termine assegnato, i beni sono considerati abbandonati e il custode, salvo diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione".

Quindi l'aggiudicatario ha il diritto di ricevere un immobile **completamente libero** da persone (in assenza di atti e contratti opponibili) e cose senza ulteriori costi.

In questo caso nell'immobile non sono state lasciate cianfrusaglie e ciarpame, ma una cucina quasi nuova, quindi giustamente Marco si chiede: *se dovessi aggiudicarmi l'asta la cucina sarà compresa nella vendita e potrò tenerla senza costi aggiuntivi?*

Bisogna precisare che **gli arredi sono di proprietà del debitore.**

È chiaro però che, se quest'ultimo non adempie all'intimazione del custode di ritirarli entro il termine indicato, il suo comportamento è interpretabile come **volontà di non reclamarli come propri.**

E i beni mobili che l'avente diritto non provvede a recuperare si considerano **abbandonati**.

In ogni caso, il debitore potrebbe reclamare gli arredi soltanto nei confronti del custode, il quale ne aveva la custodia e doveva restituirli.

Quindi, qualora dovesse aggiudicarsi l'immobile e vederselo consegnato con la cucina, Marco sarebbe legittimato a ritenere che l'avente diritto non abbia avuto interesse a reclamarla.

D&R #39 - Diventare un consulente in aste immobiliari

***Per poter lavorare con le aste (dalla ricerca dell'immobile giusto per il cliente fino alla sua aggiudicazione fino al passaggio di proprietà con la collaborazione di un broker creditizio) è sufficiente aprire la partita iva o è necessario avere anche il patentino da agente immobiliare?
Per lavorare nella legalità e alla luce del sole.***

Genni

Ecco cosa bisogna fare per diventare un consulente in aste immobiliari.

L'attività del consulente aste

Il consulente aste supporta il cliente nelle attività connesse alla partecipazione all'asta e negli adempimenti successivi in caso di aggiudicazione.

In sintesi, si occupa di:

- ① ricercare l'immobile adatto alle esigenze del cliente;
- ② valutare la convenienza dell'investimento;
- ③ fornire assistenza per la partecipazione all'asta;
- ④ eseguire gli adempimenti successivi all'aggiudicazione.

Non è un mediatore, ma un consulente.

Requisiti richiesti e burocrazia

Aprire un'agenzia di consulenza aste non è molto complesso. Ecco cosa serve:

- Apertura partita IVA
- Apertura posizione INPS e INAIL
- Iscrizione al registro delle imprese
- Comunicazione di inizio dell'attività al comune di ubicazione

Quindi serve la partita IVA, ma non il patentino da agente immobiliare.

N.B.: Non esistono enti che abilitano all'esercizio di questa professione o che rilasciano certificazioni, titoli e quant'altro.

Se qualcuno cerca di venderti qualcosa di diverso, sta raccontando storie.

Le competenze necessarie

Non si diventa un professionista aste dall'oggi al domani.

Sebbene non siano richiesti patentini o abilitazioni, è un lavoro che richiede competenze specifiche in campo immobiliare, sia di tipo tecnico che giuridico.

Chi non ha esperienza può, anzi deve, acquisire un'adeguata formazione di base.

Quanto si guadagna?

Non esiste una tariffa standard.

Generalmente viene richiesta una fee d'ingresso per l'attività di ricerca degli immobili adatti alle esigenze del cliente (dai 150 € ai 400-500 €).

In caso di aggiudicazione è previsto un ulteriore compenso, che a seconda dei casi può andare da 5-6.000 € a 10.000 € e oltre.

E questo per ogni asta aggiudicata.

Quanto costa aprire un'agenzia di consulenza

Partendo da zero potrebbero servire circa 20.000 € per l'affitto dello spazio commerciale, l'allestimento, le utenze e gli adempimenti burocratici.

Ma se bisogna solo ampliare il raggio d'azione di un'attività esistente (tipico caso delle agenzie immobiliari o degli studi legali già attivi) si tratta di un investimento quasi a costo zero.

Il franchising

Esiste la possibilità dell'affiliazione in franchising, ma attenzione a fidarsi dei numeri che vengono reclamizzati (spesso si favoleggia di fatturati stellari o comunque molto elevati).

E' bene effettuare quante più verifiche possibili sulla società "franchisor".

* * *

👉 scrivi "OK DCA" a contatta@astesenzarischi.it per essere avvertito quando sarà rimesso in vendita il mio corso **Diventare Consulente Aste**

D&R #40 - Importo aggiornato arretrati condominiali

Vorrei avere notizie aggiornate sulla situazione condominiale lasciata dall'esecutato.

L'amministratore sarà disposto ad aiutarmi?

Andrea

Effettivamente dal punto di vista degli arretrati condominiali la perizia fornisce informazioni solo indicative e in ogni caso **non aggiornate**.

Per questo provare a sentire l'amministratore è sicuramente una buona idea (i suoi dati si trovano nella bacheca condominiale).

Dobbiamo comunque sapere che **l'amministratore non è obbligato** a fornire a terzi informazioni sui conti del condominio.

Deve rispondere esclusivamente ai residenti.

Però è sempre opportuno fare almeno un tentativo, perchè a volte si trovano persone disponibili a dare **informazioni utili in via informale**.

Lo stesso vale per i condomini, che spesso sono esasperati dalla situazione debitoria del condominio e potrebbero dare una mano nell'intento di favorire la vendita e risolvere il problema.

D&R #41 - Con l'asta gli abusi vengono cancellati?

Spesso negli immobili all'asta ci sono abusi edilizi.

A vendita avvenuta questi verranno "cancellati" come succede per le ipoteche e i pignoramenti?

Manuel

No, non funziona così.

Il cosiddetto "effetto purgativo" del decreto di trasferimento riguarda solo le formalità cancellabili (come ipoteche e pignoramenti) ma **non incide sugli aspetti della regolarità edilizia** degli immobili.

La perizia segnala la presenza di eventuali abusi e precisa cosa è necessario fare per sanarli, riportando anche i relativi costi.

Ma **sarà l'aggiudicatario a doversi attivare** in tal senso, perchè la procedura non si occupa affatto di questi aspetti.

Infatti, ai sensi dell'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/01 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

D&R #42 - La presenza di minori blocca la liberazione?

In caso di immobile abitato dagli esecutati con figli minori, è da ritenersi occupato fino alla maggiore età dei figli o viene liberato subito?

Fabiano

La presenza di minori di per sé **non costituisce motivo valido** per impedire o rimandare la liberazione dell'immobile.

Solo nel caso in cui ci sia stata l'**assegnazione della casa coniugale** al coniuge non esecutato (e non sempre, ma solo al ricorrere di determinate circostanze), la presenza di minori potrebbe ostacolare la disponibilità dell'immobile, peraltro non fino alla maggiore età ma fino all'indipendenza economica dei minori stessi.

D&R #43 - Usufrutto e nuda proprietà: le differenze

Ho trovato un'asta in cui viene venduto l'usufrutto dell'immobile. Cosa significa?

Sergio

Innanzitutto dobbiamo chiarire la differenza tra **usufrutto** e **nuda proprietà**.

L'**usufrutto** è il diritto di godere di un bene di proprietà altrui (ovvero del nudo proprietario) e di raccoglierne i frutti.

Si tratta di un diritto per molti aspetti simile alla proprietà.

Infatti, l'usufruttuario può utilizzare l'immobile per sé o cederlo in locazione, sostenendo le relative imposte e le spese di manutenzione ordinaria (non quelle di manutenzione straordinaria).

Non può però cambiarne la destinazione.

La **nuda proprietà**, invece, è il valore dell'immobile decurtato dell'usufrutto.

In pratica, vendere la nuda proprietà significa vendere il proprio immobile, ma tenendo per sé il diritto di viverci per tutta la vita.

Questo significa che **usufrutto + nuda proprietà = piena proprietà**

La separazione tra usufrutto e nuda proprietà è uno schema comunemente utilizzato in campo immobiliare.

A volte il proprietario vende la nuda proprietà per disporre di un tesoretto integrativo (spesso in previsione della vecchiaia), riservandosi i diritti di godimento garantiti dall'usufrutto.

Il **valore di mercato di un immobile è ovviamente inferiore** se questo è gravato da usufrutto; la somma da scontare dipende dall'età dell'usufruttuario.

Con il passare degli anni il valore dell'usufrutto diminuisce (perché diminuisce il tempo che manca al momento in cui si ricostituirà la piena proprietà) e quello della nuda proprietà aumenta.

Come avrai intuito, usufrutto e nuda proprietà sono diritti complementari ma distinti e possono essere compravenduti (o venduti all'asta) proprio come la piena proprietà.

Per saperne di più leggi l'articolo sul blog [>>> clicca qui](#)

D&R #44 - ROI e ROE: le differenze

Buongiorno, vorrei capire come si calcola il rendimento di un'operazione immobiliare.

Manuele

Questa domanda mi consente di spiegare perché **investire con capitali di terzi è molto più redditizio che utilizzare fondi propri.**

In primis, dobbiamo capire la differenza tra ROI e ROE.

ROI

Il **ROI** (acronimo di *return on investment*) è l'indice economico che rappresenta il ritorno sull'investimento.

Esprime, cioè, quanto rende il capitale investito.

Si calcola in questo modo:

ROI = Utile / Capitale investito

Esempio 1

Se acquistiamo un immobile a € 120.000 e dopo 1 anno lo rivendiamo a € 150.000, otteniamo un utile di € 30.000.

Calcolare il ROI è molto semplice:

$$\text{ROI} = \frac{\text{Utile}}{\text{Capitale investito}} \times 100 = \frac{\text{€ 30.000}}{\text{€ 120.000}} \times 100 = 25\%$$

Per valutare correttamente il ROI dobbiamo metterlo in relazione con il tempo.

Nell'esempio 1 abbiamo ottenuto un rendimento annuo del 25% (avendo rivenduto dopo 1 anno).

Se avessimo chiuso l'operazione in 6 mesi, il rendimento annuo sarebbe raddoppiato.

Se invece l'avessimo chiusa in due anni, il rendimento annuo si sarebbe dimezzato.

ROE

Il **ROE** (acronimo di *return on equity*) è l'indice di redditività del capitale proprio.

Esprime quanto rende il capitale dell'investitore impegnato nell'operazione e assume significato quando nell'investimento intervengono anche capitali di altri.

Si calcola così:

$$\text{ROE} = \text{Utile} / \text{Capitale proprio investito}$$

Esempio 2

Immaginiamo di acquistare l'immobile dell'esempio precedente sempre a € 120.000, ma facendo un mutuo di € 100.000.

Rivendendolo dopo un anno a € 150.000 l'utile ottenuto è sempre pari a € 30.000, ma questa volta abbiamo investito soltanto € 20.000 di soldi nostri.

Quindi il ROE sarà:

$$\text{ROE} = \frac{\text{Utile}}{\text{Capitale proprio investito}} \times 100 = \frac{€ 30.000}{€ 20.000} \times 100 = 150\%$$

Se invece di impegnare i nostri € 120.000 in un'unica operazione (come nell'esempio 1) li avessimo investiti in 5 operazioni diverse, appoggiandoci a banche o a investitori di capitali, che guadagni avremmo ottenuto?

Un bravo investitore sa far rendere al meglio i soldi che investe (paradossalmente, meno ne impegna e più guadagna).

È per questo che si usa la **leva finanziaria**.

D&R #45 - L'aggiudicazione può essere revocata?

Mi sono aggiudicato un immobile all'asta, prima del decreto di trasferimento ho rilevato un abuso non rilevato in perizia, il delegato ha fatto intervenire il tecnico incaricato della perizia legale per un'integrazione da consegnare al giudice.

In merito si chiede: questa prassi è corretta?

La mancata rilevazione di un abuso potrebbe farmi decadere dal diritto di aggiudicazione da parte dei partecipanti all'asta o qualsivoglia persona (es. ex proprietario)?

Andreas

La mancata rilevazione dell'**abuso edilizio** di per sé non può farti decadere da aggiudicatario.

Il problema, semmai, andrebbe ribaltato...tu vuoi tenere l'immobile che ti sei aggiudicato, nonostante l'abuso non fosse stato segnalato in perizia?

E su questo devo essere chiaro: l'aggiudicatario può chiedere l'annullamento della vendita e la restituzione dei soldi solo in **casi ben precisi**.

Questo diritto è previsto nei casi di "*aliud pro alio*", cioè quando il bene acquistato è **completamente diverso** da quello descritto in perizia.

Ad esempio, questo succede se la perizia descrive un appartamento di quattro stanze che in realtà è un trilocale, oppure se indica una superficie commerciale di 110 mq che in realtà sono solo 70.

Cose come la veranda abusiva o la diversa disposizione di qualche muro interno **non sarebbero sufficienti a revocare un'aggiudicazione**, anche se non fossero state segnalate in perizia.

Nel caso in questione, probabilmente l'integrazione del perito depositata dopo l'aggiudicazione serve al Giudice per capire di che tipo di abuso si tratta.

D&R #46 - Nella perizia c'è un errore. Che fare?

Leggendo la tua newsletter avevo capito che l'aggiudicatario deve pagare le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni.

Ora in una perizia vedo che gli arretrati condominiali sono stati sottratti per intero dal valore dell'immobile (e si tratta di quasi 8.000 €, perchè l'esecutato non paga da anni...).

A me sembra una contraddizione...potresti chiarirmi questa cosa?

Stefano

Il dubbio di Stefano è piuttosto frequente. Chiariamo bene:

detrarre dal valore dell'immobile tutte le spese condominiali insolute è sempre sbagliato, perchè così facendo il perito le pone a carico della procedura.

Invece gli arretrati condominiali degli ultimi due anni vanno addebitati all'**aggiudicatario**, mentre il resto rimane a carico degli **altri condomini**, a meno che il Condominio non sia intervenuto nella procedura esecutiva (e ammesso e non concesso che il ricavato della vendita sia sufficiente, perchè se c'è una ipoteca da mutuo spesso la banca si prende tutto).

Nel caso descritto da Stefano non solo il perito ha sbagliato, ma, a dirla tutta, il Delegato non si è accorto dell'anomalia e non è intervenuto.

Attenzione: questo è un classico esempio di perizia sbagliata che rappresenta un'opportunità, perché in pratica l'immobile **viene venduto a un prezzo inferiore al suo valore reale...**

La stessa cosa succede spesso con i costi di cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti, perchè i Tribunali non hanno tutti lo stesso orientamento: alcuni pongono questi costi in capo all'aggiudicatario, altri in capo alla procedura.

Questi errori sono all'ordine del giorno, è importante imparare a riconoscerli e a sfruttarli a proprio vantaggio.

D&R #47 - L'esecutato può opporsi all'aggiudicazione?

Cosa succederebbe se l'esecutato si opponesse all'aggiudicazione facendo ricorso? Si potrebbe perdere l'immobile acquistato all'asta?

Gianluca

La risposta è no.

L'aggiudicazione è **irrevocabile**, così come l'offerta, quindi il debitore non può chiederne l'annullamento.

O meglio, potrebbe anche farlo...ma una volta che l'aggiudicatario ha provveduto al saldo prezzo entro i termini a sua disposizione un eventuale ricorso dell'esecutato non potrebbe rimettere in discussione l'avvenuta vendita.

Di conseguenza, **non ci sono rischi di perdere l'immobile** già acquistato all'asta.

D&R #48 - E' possibile acquistare all'asta senza soldi?

Alle aste è possibile acquistare case senza soldi?

Maria

La risposta, ovviamente, è no!

E' vero che se vuoi acquistare un immobile all'asta ma non hai tutta la liquidità necessaria (o comunque vuoi investire andando in leva) c'è sempre la possibilità di **accendere un mutuo**.

Ma questo non significa "*acquistare case senza soldi*"...

Anche perchè al momento di presentare l'offerta il potenziale aggiudicatario **non ha ancora ricevuto i fondi dalla banca**.

Quindi, è necessario disporre di un certo capitale.

Per definire il budget iniziale si considerano due elementi:

- 1. Cauzione:** per partecipare bisogna versare almeno il 10% del prezzo offerto.
- 2. Costi di procedura:** dopo l'aggiudicazione i Delegati alla vendita chiedono un fondo spese per le imposte e le spese di procedura (indicativamente il 20% del prezzo di aggiudicazione); in seguito procedono al rimborso o alla richiesta di conguaglio di quanto versato in eccesso o in difetto.

Quindi, per partecipare a un'asta devi disporre di liquidità **pari a circa il 30%** del prezzo di aggiudicazione (o meglio, pari al 30% della tua offerta massima).

Esempio:

Appartamento all'asta a prezzo base € 100.000 (offerta minima € 75.000).

Tizio offre il prezzo minimo, quindi versa una cauzione di almeno € 7.500.

Se Tizio si aggiudica l'asta, diciamo a € 80.000, gli verrà chiesto di versare un fondo spese pari a circa il 20% del prezzo di aggiudicazione, ovvero € 16.000.

Quindi per partecipare all'asta Tizio dovrà disporre di una liquidità di almeno
 $€ 7.500 + € 16.000 = € 23.500$ circa.

D&R #49 - Il fondo spese è a carico dell'aggiudicatario?

Ho letto in una precedente risposta che occorre disporre di almeno il 30% della somma relativa alla nostra offerta massima (30% =10% deposito cauzione + 20% spese procedura).

La domanda è la seguente: il 20% di spese di procedura è sempre a carico dell'aggiudicatario ed è in ogni caso dovuto oppure ci sono casi distinti in cui è possibile partecipare solo con il 10% di cauzione?

Emanuele

Premetto subito che l'indicazione del 20% di spese di procedura è un valore (necessariamente) indicativo.

Ovviamente ogni caso fa storia a sé e deve essere valutato singolarmente.

A volte bisogna pagare il 20%, altre volte il 15% e altre ancora il 10%...ma la mia indicazione ha uno scopo ben preciso: sottolineare l'importanza di **disporre di una certa liquidità per partecipare a un'asta**, anche se si acquista con mutuo.

Diciamo che una liquidità del 20% del prezzo offerto (oltre alla cauzione iniziale) permette di agire in sicurezza nella maggior parte dei casi.

Ci tengo a ripeterlo, perché probabilmente molte persone non ne sono ancora consapevoli: se acquisti con mutuo, **la banca non ti eroga i fondi prima dell'aggiudicazione**, quindi devi muoverti con le spalle coperte.

Non si comprano case all'asta senza soldi, per intenderci!

Detto questo, rispondo alla domanda di Emanuele.

Le spese di procedura sono sempre tutte a carico dell'aggiudicatario?

La risposta è...non sempre, dipende!

Ad esempio, in alcuni Tribunali è consuetudine imputare alla procedura le spese di cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti.

In altri Tribunali, invece, gli stessi costi vengono attribuiti all'aggiudicatario.

Considera poi che diverse altre spese non sono sempre presenti.

Esempio.

Se non ci sono abusi edilizi, non è necessario sostenere costi di regolarizzazione.

Se non ci sono rilevanti arretrati condominiali, anche quella spesa sarà assente o comunque contenuta.

Come vedi, dipende dal caso specifico.

L'importante, però, è la regola numero uno: agire con prudenza, sempre.

D&R #50 - Quali sono i documenti indispensabili?

Di tutti i documenti che possiede l'immobile, come "permesso di edificare", "agibilità", "concessione edilizia" ecc.. quale/i sono i più importanti a cui non si può proprio rinunciare?

Non riesco a capire quale tra tutti questi documenti non può mancare per un acquisto sicuro, in cui la banca ci finanzia e per il quale possiamo poi fare una rivendita successiva senza intoppi.

Nicolò

Parliamo quindi di abusi edilizi (o di documentazione incompleta) e di come questi possono creare problemi sia nella **concessione del mutuo** da parte della banca, sia successivamente in **fase di rivendita**.

Il tema è molto vasto e, come spesso succede, è necessario valutare caso per caso.

Approfitto però della domanda di Nicolò per dare alcune indicazioni generali.

Nella perizia il tecnico deve elencare **tutte le autorizzazioni**, le concessioni e i permessi edilizi che nel corso degli anni la Pubblica Amministrazione ha rilasciato per l'immobile da esaminare.

In altre parole deve ricostruire la storia del bene recuperando e analizzando tutti i documenti pregressi, allo scopo di valutare la conformità tra quanto è stato **autorizzato** e quanto invece è stato effettivamente **costruito**.

Se la situazione autorizzata corrisponde allo stato di fatto rilevato al sopralluogo, nessun problema.

In caso contrario, in perizia il tecnico deve evidenziare tutte le **difformità** rilevate, valutarne la **criticità**, illustrare le **modalità di regolarizzazione e i relativi costi**.

Quindi gli interessati all'acquisto (che giustamente non sono tenuti ad essere esperti in campo urbanistico-edilizio) devono potersi affidare alle valutazioni e alle conclusioni del perito.

Nella realtà, però, può succedere di leggere perizie poco chiare o incomplete....a dirla tutta, a volte si trovano perizie che non valgono la carta su cui sono scritte.

Se quanto scritto dal perito non ti è chiaro nei suoi termini generali, ti consiglio di far valutare la situazione da un tecnico di tua fiducia (che dopo l'acquisto dovrà comunque aiutarti per la pratica di sanatoria).

Come essere sicuri che la banca non negherà il mutuo

Supponendo che dal punto di vista reddituale non ci siano ostacoli alla concessione del finanziamento, la banca vuole giustamente valutare anche le caratteristiche dell'immobile che costituirà la garanzia del suo credito.

Dato che su questi aspetti ogni istituto di credito ha la sua politica, non esistono regole applicabili per tutti e nello stesso modo...è chiaro che la presenza di abusi edilizi (soprattutto se importanti o non sanabili) potrebbe essere un problema.

Per questo è fondamentale ottenere la pre-delibera sul finanziamento prima di partecipare all'asta, se l'acquisto è subordinato al mutuo.

Come evitare problemi nella futura rivendita

L'aggiudicatario deve sanare gli abusi edilizi entro un certo termine dall'acquisto.

In altre parole, gli abusi devono essere regolarizzati o eliminati.

Negli appartamenti in condominio (la maggioranza degli immobili che finiscono all'asta sono di questo tipo) di solito gli abusi non sono particolarmente gravi e si possono regolarizzare facilmente e a costi contenuti.

Parliamo, per capirci, di cose come la diversa disposizione di tramezzi interni rispetto al progetto autorizzato, o di verande montate senza permesso, cioè di cose tutto sommato facilmente risolvibili.

Difficilmente in condominio si trovano cose più gravi, come ad esempio l'ampliamento abusivo della sagoma muraria con conseguente aumento di cubatura.

Ma, come ti ho già detto, una chiacchierata con il tuo tecnico di fiducia può farti dormire sonni tranquilli (senza spendere una fortuna!).

D&R #51 - Mancano documenti...avrò problemi?

Sono interessato a un immobile all'asta.

Il perito ha rilevato abusi edilizi sanabili, ma non è riuscito a reperire tutta la documentazione edilizia. Quindi mi chiedo, in queste condizioni l'immobile è compravendibile successivamente?

Massimo

Può capitare che il fascicolo cartaceo delle pratiche edilizie (specie se molto datate) non sia più reperibile presso l'archivio edilizio comunale.

In tali casi, in assenza di altri documenti utili, per la verifica della regolarità edilizia fa fede la **planimetria catastale**.

Nel caso in questione il perito ha rilevato alcune difformità tra ciò che risulta dalla documentazione analizzata e la situazione reale dell'immobile, quindi ha indicato le modalità e i costi della relativa **regolarizzazione**.

Naturalmente, nell'ambito di questa attività verrà sanata anche la parte amministrativa, risolvendo il problema della mancanza dei documenti.

Pertanto se il **conto economico** sta in piedi si può procedere con l'investimento, perché l'immobile verrà riportato in condizione di regolarità e potrà quindi circolare liberamente sul mercato.

D&R #52 - Aste immobiliari...le statistiche non servono

Ho già partecipato a quattro aste ma senza successo...a quante aste bisogna partecipare in media prima di aggiudicarsi un immobile?

Paolo

Le variabili in gioco sono tante....

Il prezzo, il tipo di immobile, la presenza o meno di contratti opponibili alla procedura, la presenza di abusi edilizi, ecc.

E' normale dover partecipare a diverse aste prima di centrare l'obiettivo.

Ma il punto è un altro.

Le aste che a prima vista sembrano super occasioni (per la convenienza del prezzo, per la qualità dell'immobile o per l'assenza di problemi) di solito sono **molto frequentate**.

Invece, quando c'è qualche intoppo o qualche problema da risolvere la maggior parte delle persone **preferisce lasciar perdere**.

È proprio questo il segreto (di Pulcinella): per fare buoni affari alle aste bisogna **trovare immobili con qualche piccolo problema da risolvere**.

Ad esempio gli appartamenti con piccoli abusi edilizi...spesso si tratta di situazioni che possono essere sanate facilmente e con una piccola spesa.

Eppure di fronte a questi piccoli ostacoli molte persone tendono a spaventarsi e a non approfondire.

Per chi è sul pezzo il vantaggio è evidente...con meno concorrenti è più facile aggiudicarsi l'asta a prezzi vantaggiosi.

L'obiettivo non deve essere mai "aggiudicarsi l'asta", quanto piuttosto "guadagnare acquistando all'asta".

Ecco perchè le statistiche lasciano il tempo che trovano...

D&R #53 - Spese di riscaldamento ingiustificate

In novembre ho ottenuto con decreto di trasferimento la proprietà di un appartamento acquistato in asta a Luglio 2021.

Solo oggi la delegata mi ha consegnato le chiavi.

Durante il sopralluogo odierno (il primo), ho riscontrato che tutti i termosifoni erano aperti alla massima temperatura, consumando insensatamente, perché l'immobile è stato venduto libero da persone (da tanto tempo).

Considerato che le chiavi mi sono state consegnate solo oggi, questo costo del riscaldamento può essere imputato alla Delegata per negligenza nella custodia?

Oppure posso rivalermi sull'Amministratore che non ha avvisato del consumo in corso?

Andrea

Il riscaldamento centralizzato rientra tra le spese condominiali ordinarie.

Il mancato pagamento della relativa quota di spettanza dell'esecutato concorre a formare il **debito condominiale** di cui l'aggiudicatario deve rispondere in solido ai sensi dell'art. 63 delle Disposizioni Attuative del Codice Civile.

Questo, chiaramente, solo per il biennio antecedente all'emissione del decreto di trasferimento.

In questo caso c'è stata una certa superficialità nell'operato del **custode** e (soprattutto) dell'**amministratore**, per cui il disappunto di Andrea è più che giustificato.

Tuttavia, non vedo molti margini di manovra.

Il custode deve principalmente garantire la salvaguardia e la conservazione del bene, che però in questo caso non ha subito danni.

L'amministratore, invece, sembra essersi disinteressato del problema per tutto il periodo in cui l'appartamento è rimasto disabitato.

Detto questo, non credo che il costo del riscaldamento "inutilmente sprecato" relativo al biennio di spettanza dell'aggiudicatario giustifichi un'azione giudiziaria, che genererebbe ulteriori costi e avrebbe comunque esito incerto.

Suggerisco comunque di far presente questo problema alla prossima assemblea, valutando con gli altri condomini la possibilità di **non rinnovare il mandato** a questo amministratore "disattento".

D&R #54 - Dopo quanto tempo si ricevono le chiavi?

Buongiorno, a luglio 2021 mi sono aggiudicato un appartamento all'asta.

Il decreto di trasferimento è stato emesso il 9/11/2021, ma non ho ancora ricevuto le chiavi. È normale che ci voglia così tanto tempo?

C'è modo di accelerare i tempi?

Tommaso

Come noto, la proprietà di un immobile acquistato all'asta si acquisisce con l'emissione del **decreto di trasferimento**.

Tuttavia, soltanto con la **consegna delle chiavi** l'aggiudicatario assume effettivamente il possesso del bene.

Non si tratta un dettaglio da poco...senza chiavi non ci si può attivare appieno per rivendere o affittare l'immobile, per dare una ripulita né, tantomeno, per ristrutturare.

Dopo l'aggiudicazione dell'immobile si attiva una specifica **procedura** che conduce alla materiale consegna delle chiavi:

1. saldo prezzo
2. emissione del decreto di trasferimento
3. eventuale liberazione dagli occupanti (esecutati o inquilini senza titolo)
4. eventuale rimozione di arredi o cose abbandonate
5. consegna dell'immobile

Il tempo necessario non è prevedibile con certezza, in quanto dipende da diversi fattori.

In primo luogo dall'efficienza del delegato e del giudice che firma il decreto di trasferimento.

In secondo luogo dallo stato di occupazione del bene.

Infatti, se l'esecutato risiede nell'immobile può continuare ad occuparlo fino all'emissione del decreto di trasferimento (da quella data parte l'iter per la liberazione).

Invece, se l'immobile è occupato con titolo opponibile occorre attendere la scadenza del contratto.

Come si possono accelerare i tempi?

A seconda del caso specifico, esistono diverse possibilità.

- **Procedere quanto prima al saldo del prezzo** (ovviamente il giudice non firma il decreto di trasferimento prima del saldo, che deve comunque avvenire entro 120 giorni dall'aggiudicazione).
- **Cercare un accordo sul rilascio** se l'immobile è occupato dall'esecutato o da un inquilino (con o senza titolo opponibile).
- **Farsi nominare custode** per evitare i normali tempi di consegna (basta depositare in cancelleria una semplice istanza con cui si chiede al giudice di essere nominati custodi ai sensi dell'art. 2, comma 8, del D.M. 15 maggio 2009, n.80, dichiarando di essere aggiudicatari, di aver versato il saldo prezzo e che il bene non è occupato da terzi con titolo opponibile alla procedura). Questa opzione è particolarmente indicata se l'immobile non è occupato.

D&R #55 - Liberazione: chi se ne occupa, tempi e costi

Sono interessata a un'immobile all'asta e ho deciso di partecipare (è la mia prima volta). Dato che l'appartamento è occupato dall'esecutato sono preoccupata per i tempi della liberazione.

E' possibile che l'ex proprietario si opponga e non liberi l'immobile?

E soprattutto:

- 1. dovrò occuparmi io dello sgombero?***
- 2. quali sono i costi?***
- 3. quali sono i tempi previsti?***

Beatrice

La liberazione dell'immobile rappresenta certamente una delle maggiori preoccupazioni per chi si avvicina per la prima volta al settore delle aste.

Prima di rispondere alle domande devo evidenziare un punto importante: l'esecutato non può opporsi alla procedura e deve lasciare l'immobile.

L'asta immobiliare è parte di un procedimento giudiziario! Non dimentichiamolo.

Risposta alle domande 1 e 2

L'aggiudicatario può chiedere che la liberazione venga effettuata dal custode e a spese della procedura.

Risposta alla domanda 3

Dopo l'ultima riforma, se l'occupante è l'esecutato (come nel caso di Beatrice) il tempo necessario per lo sgombero non decorre dalla data dell'asta ma dal giorno del decreto di trasferimento. Quindi per accelerare i tempi di liberazione occorre versare il saldo prezzo il prima possibile.

I tempi: tra il 60° e il 120° giorno dalla data del decreto di trasferimento.

D&R #56 - Partecipare in due si può?

Io e mia moglie vorremmo cominciare a fare investimenti immobiliari e il settore delle aste è sicuramente tra i più promettenti.

La mia domanda è questa: potremmo partecipare insieme a un'asta immobiliare, in modo da intestarci entrambi l'immobile in caso di aggiudicazione?

Giovanni

La risposta è sì.

E' una situazione piuttosto comune e non ci sono problemi particolari.

Anzi, uno dei casi più frequenti è proprio quello dei coniugi.

Nella domanda di partecipazione dovranno essere inseriti i dati anagrafici, i documenti (carta d'identità e codice fiscale), le quote di proprietà da attribuire a ciascuno e l'indicazione del regime patrimoniale dei beni.

Comunione e separazione dei beni: come funziona

- **Comunione dei beni:** la domanda e l'offerta possono essere firmate anche da uno solo dei coniugi, perché in caso di aggiudicazione l'immobile verrà comunque intestato a entrambi. Un coniuge può anche acquistare per sé: basta precisarlo nella domanda di partecipazione e, in caso di aggiudicazione, escludere quello specifico bene dalla comunione (serve atto notarile, costo indicativo 500-600 €).
- **Separazione dei beni:** entrambi i coniugi sottoscrivono la domanda e l'offerta. Se l'offerta è telematica uno dei due la sottoscrive digitalmente, allegando la procura dell'altro.

D&R #57 - Non ho pagato il bollo sull'offerta...e adesso?

Ho presentato l'offerta per un'asta telematica ma non sapevo di dover pagare il bollo da 16 €. Ora che succede? La mia offerta verrà annullata?

Lorenzo

Proprio come nelle aste tradizionali, anche nelle aste telematiche è previsto il pagamento del bollo da 16 €.

Mentre nelle aste in presenza si appone la classica marca da bollo, in quelle telematiche il bollo si paga sul Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (la ricevuta di pagamento si invia via PEC insieme all'offerta).

Detto questo, il mancato pagamento del bollo (o comunque il mancato invio della ricevuta di avvenuto pagamento) non può mai essere motivo di annullamento dell'offerta.

Si tratta di un'irregolarità fiscale che non ha effetti né sull'offerta, né sulla gara, né sul trasferimento del bene in caso di aggiudicazione.

Semplicemente, il fisco ne reclamerà il pagamento applicando una piccola sanzione.

Niente di preoccupante, quindi.

D&R #58 - Prezzo vincolato in rivendita?

Nella perizia di un appartamento all'asta c'è scritto che siamo in edilizia convenzionata e quindi il prezzo di rivendita è già fissato. Che significa?

Anna

L'edilizia convenzionata è una forma di edilizia popolare che mira a favorire le famiglie a basso reddito calmierando i prezzi delle abitazioni.

Si basa sulla stipula di accordi (le convenzioni, appunto) tra comuni e imprese costruttrici, in base ai quali il comune consente al costruttore di realizzare immobili residenziali su terreni di proprietà pubblica in cambio del rispetto di una serie di condizioni (ad esempio, l'obbligo a vendere a prezzi più bassi rispetto a quelli di mercato).

Queste convenzioni possono imporre diversi vincoli, come ad esempio:

- limiti sul prezzo massimo di rivendita (per un certo periodo di tempo);
- limiti sul canone massimo di locazione (per un certo periodo di tempo).

Il punto fondamentale è questo: le limitazioni previste da una convenzione edilizia valgono anche nelle aste immobiliari?

Validità dei vincoli delle convenzioni nelle aste immobiliari

Quando valuti l'asta di un immobile in edilizia convenzionata devi, nell'ordine:

1. verificare se esistono vincoli sul prezzo di vendita o sui canoni di locazione;
2. e se esistono, verificare se siano ancora validi (ovvero se non siano già cessati per decorrenza dei termini).

Dopo una recente sentenza della Corte di Cassazione (n. 18135 del 16/09/2015), la giurisprudenza tende comunque a ritenere i vincoli delle convenzioni non validi se il bene viene venduto in asta immobiliare.

Questo perchè l'aggiudicatario non aveva a suo tempo usufruito delle agevolazioni concesse dalla convenzione.

D&R #59 - Canone vile

Nella perizia di un appartamento che sto valutando c'è la seguente dicitura: si rileva la non opponibilità alla procedura del contratto di affitto in quanto stipulato a canone vile. Che cosa significa?

Stefano

Un contratto di locazione è opponibile alla procedura, cioè resta valido anche nei confronti dell'aggiudicatario, solo se è stato registrato prima della trascrizione del pignoramento.

Una locazione a canone vile, invece, non è mai opponibile alla procedura.

Ma cosa significa canone vile?

Un contratto di locazione viene definito "*a canone vile*" quando è stato stipulato ad un prezzo inferiore di almeno 1/3 rispetto al giusto canone di mercato (o a quello risultante da precedenti locazioni).

Succede ad esempio quando il debitore affitta l'immobile a un parente per un prezzo irrisorio rispetto ai normali valori di mercato.

Quando il perito rileva che il bene pignorato è stato concesso in locazione a un prezzo inferiore di almeno 1/3 rispetto al canone medio di mercato (riferito a immobili simili posti nelle vicinanze) il Giudice può dichiarare il contratto non opponibile alla procedura e ordinare la liberazione dell'immobile.

E se il canone vile esiste ma non è stato segnalato in perizia?

In questo caso l'aggiudicatario dovrà dimostrare l'inefficacia del contratto e poi provvedere da sé alla liberazione (N.B.: questa è una strategia molto interessante che può portare ottimi risultati!).

D&R #60 - Immobili "ante '67"

Nel caso di immobili in asta "ante 67" e in assenza della documentazione urbanistica, è sufficiente tale dichiarazione ai fini della vendita? Quali aggravii verso il potenziale acquirente?

Andrea

La dicitura "ante '67" (che troviamo spesso negli atti di compravendita immobiliare) è semplicemente **un'agevolazione che la legge offre ai venditori**, a fronte dell'obbligo di indicare in atto gli estremi delle licenze e dei permessi edilizi che riguardano l'immobile.

Il motivo è presto detto: dato che reperire i dati di vecchie licenze edilizie (appunto precedenti al 1967) può essere complicato (anche a causa di archivi comunali spesso disordinati e incompleti), esiste la possibilità aggirare il problema dichiarando che i lavori di costruzione dell'immobile **sono iniziati prima del 1/9/1967**.

Questo vale anche in fase di rivendita di immobili acquistati all'asta, senza alcun aggravio a carico del potenziale acquirente.

D&R #61 - Assegnazione casa coniugale

Immobilie occupate dal debitore (di stato civile libero) che lo usa come abitazione principale. Il pignoramento è stato trascritto nel 2016 e la perizia ha data successiva.

Può l'esecutato nel frattempo essersi sposato e aver divorziato, e in tal caso il tribunale competente può aver emesso pronunciamento valido di assegnazione alla moglie ed eventuali figli del bene sottoposto ad esecuzione?

Emilio

No. Poiché in ogni caso la trascrizione del pignoramento è precedente, una eventuale successiva assegnazione non sarebbe opponibile.

Riporto di seguito un semplice schema per orientarsi.

L'assegnazione della casa coniugale NON E' OPPONIBILE (l'immobile è venduto libero) in tutti i casi in cui:

- viene definita dopo l'ipoteca o dopo il pignoramento;
- viene posta a favore del debitore esecutato e non del coniuge;
- deriva da una separazione consensuale in assenza di figli minori.

L'assegnazione della casa coniugale E' OPPONIBILE se ricorrono entrambe queste due condizioni:

- è stata emessa PRIMA dell'ipoteca o del pignoramento;
- al coniuge assegnatario della casa coniugale sono stati affidati figli minori.

In questi casi si fa una distinzione:

Assegnazione disposta prima del 28/02/2006

- se non è stata trascritta è opponibile per nove anni dalla data dell'atto;
- se è stata trascritta, è opponibile fino all'autosufficienza economica dei figli.

Assegnazione disposta dopo il 28/02/2006

- è opponibile solo se trascritta prima dell'ipoteca o del pignoramento.

D&R #62 - Se il perito non lo sa...

Ho un dubbio riguardo un abuso, il balcone di un appartamento è più grande rispetto a quanto previsto nel progetto autorizzato dal Comune.

Ho contattato il CTU, il quale mi ha detto che forse la difformità si potrà sanare dopo l'asta, ma che è anche possibile che il Comune richieda il ripristino della situazione come da concessione.

Il problema è che lui non sa dire ora cosa deciderà il Comune.

Ma non si può proprio sapere prima di acquistare come ci si deve comportare? Perché un conto è pagare la sanatoria e un altro è dover demolire una parte del balcone..."

Nicola

Quando il CTU rileva la presenza di abusi edilizi, deve indicare in perizia che cosa è necessario fare per regolarizzare la situazione e quantificare i relativi costi, affinché sia possibile **valutare la convenienza o meno dell'investimento**.

Se necessario, quindi, il CTU deve confrontarsi con i funzionari dell'Ufficio Tecnico del Comune per capire l'iter corretto per eliminare le difformità.

In questo caso, evidentemente, il CTU non ha svolto a dovere il suo compito e la perizia difetta di informazioni importanti.

Che fare in questi casi?

L'unico modo è far da sé...ovvero recarsi all'Ufficio Tecnico per conoscere il punto di vista dei tecnici comunali e farsi dire cosa ritengono necessario fare per sanare l'abuso.

Serve una pratica di sanatoria? E' necessario eseguire opere di demolizione?

Attenzione: **questa situazione potrebbe nascondere un'opportunità.**

Le carenze della perizia potrebbero lasciare dubbi e perplessità nelle persone interessate all'acquisto...e fra queste ben poche (forse nessuno) si prenderà la briga di approfondire da sé la situazione...

Di conseguenza, non ci sarebbe da stupirsi se l'asta andasse deserta una o più volte!

D&R #63 - Offerta telematica, come si fa

Da sempre sono molto interessato alle aste immobiliari, soprattutto per il risparmio che si può ottenere sul prezzo.

Purtroppo adesso mi sento tagliato fuori, perchè ormai quasi tutte le aste sono telematiche e io non sono bravo con la tecnologia.

Quali sono le cose principali da sapere?

Alessandro

Domanda interessante, provo a sintetizzare.

Procedimento per fare l'offerta

L'offerta deve essere redatta sul modulo web "Offerta Telematica" del Portale Vendite Pubbliche, al quale si viene indirizzati dopo aver cliccato sul bottone "INVIA OFFERTA" presente nell'annuncio dell'asta.

Una volta inseriti i dati richiesti e i documenti necessari il sistema genera l'offerta telematica.

A questo punto bisogna:

- firmare digitalmente l'offerta;
- pagare il bollo digitale;
- trasmettere il tutto via PEC al Ministero di Giustizia, all'indirizzo "offertapvp.dgsia@giustiziacert.it".

PS: è disponibile un [videocorso](#) dedicato interamente a questo argomento.

Le diverse modalità di svolgimento dell'asta

Attualmente sono previste tre modalità di vendita in asta:

- Sincrona telematica
- Asincrona telematica
- Sincrona mista (telematica + tradizionale)

Vediamo le principali caratteristiche per ciascuna di queste.

Sincrona telematica

La domanda di partecipazione e l'offerta possono essere depositate esclusivamente con modalità telematiche.

Il versamento della cauzione va effettuato con bonifico bancario.

La gara viene avviata nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita ed è aperta ai soggetti abilitati dal delegato (previa verifica formale delle offerte).

La gara si svolge soltanto in via telematica, con la contemporanea connessione del delegato e degli offerenti.

Asincrona telematica

In questo caso la gara si svolge in un arco di tempo prefissato (qualche giorno) ma senza la contemporanea connessione del delegato e degli offerenti.

Per il resto, questa modalità è del tutto analoga alla vendita sincrona telematica.

Sincrona mista (telematica + tradizionale)

Le domande di partecipazione e le offerte (nonché i rilanci) si possono presentare sia per via telematica che in modo tradizionale.

Il versamento della cauzione può quindi avvenire sia con bonifico bancario che con assegno circolare.

La gara prevede la contemporanea partecipazione di soggetti collegati telematicamente e di soggetti fisicamente presenti davanti al delegato.

D&R #64 - Usufrutto e nuda proprietà: partecipare o no?

Mi occupo di aste da qualche anno, ora si prospetta un'asta con usufrutto e nuda proprietà. Gli esecutati hanno un'età avanzata ma il mio cliente vuole comunque partecipare come investitore.

Secondo la sua esperienza conviene o no partecipare? Grazie

Giuliana

La convenienza economica di questo genere di investimenti dipende inevitabilmente dall'età dell'usufruttuario.

La morte dell'usufruttuario, infatti, determina automaticamente la cosiddetta riunione dell'usufrutto: in altre parole, a quel punto il "nudo proprietario" diventa titolare della piena proprietà.

E attenzione: **la riunione dell'usufrutto si concretizza sempre alla morte del primo usufruttuario**, anche se quest'ultimo in vita avesse ceduto ad altri il diritto di usufrutto.

Questo significa che:

- non esiste una risposta unica alla domanda di Giuliana;
- le cose cambiano molto a seconda che il diritto in vendita sia la nuda proprietà o l'usufrutto.

Perché non esiste una risposta unica

Questo genere di operazioni sono una sorta di "scommessa", di azzardo, perché la convenienza dell'investimento dipende da quanto tempo l'usufruttuario resterà in vita (e questo non si può prevedere a priori).

Le valutazioni di fattibilità si basano sui dati statistici relativi all'aspettativa di vita media delle persone, in questo caso dell'usufruttuario (in pratica questo è ciò che fanno anche le assicurazioni).

Qual è il diritto in vendita?

A seconda di quale sia il diritto in vendita, lo scenario cambia radicalmente.

Cosa succede se in asta c'è la nuda proprietà

L'aggiudicatario diventerà pieno proprietario soltanto alla morte dell'usufruttuario.

Fino ad allora, non potrà disporre dell'immobile, nè per locarlo nè per rivenderlo.

In questo caso più tempo l'usufruttuario resta in vita, più diminuisce la convenienza dell'investimento.

Cosa succede se in asta c'è l'usufrutto

L'aggiudicatario potrà locare l'immobile o rivendere l'usufrutto, ma alla morte del primo usufruttuario il suo diritto si estinguerà.

In questo caso, più tempo l'usufruttuario resta in vita più aumenta la resa dell'investimento.

In definitiva, entrambe le ipotesi sono percorribili, ma si tratta di investimenti da valutare necessariamente caso per caso.

D&R #65 - Firma digitale (le cose da sapere)

Per quanto riguarda la firma digitale ho capito che ci sono vari modi di farla, ma non avendola mai usata non saprei su quale metodo o piattaforma orientarmi. Anni fa mi è capitato di dover aprire una casella di posta PEC con Aruba ed è stato semplice, ma con la firma digitale non ho esperienza.

Alberto

Quello che serve sapere sulla firma digitale è che, in generale, esiste uno strumento base che permette di **firmare i documenti**, e uno strumento più completo che permette anche di accedere ad alcuni **servizi della pubblica amministrazione**.

Per depositare le **offerte telematiche** nelle aste immobiliari va benissimo il formato base, di solito disponibile anche da remoto, che consente di firmare direttamente online senza bisogno di dispositivi aggiuntivi.

Di seguito lascio il link a un paio di soluzioni che reputo valide (entrambe costano circa 45€ compresa IVA), ma qualsiasi prodotto che consenta di firmare digitalmente va benissimo.

- <https://www.pec.it/otp-mobile-firma-digitale.aspx>
- <https://business.poste.it/professionisti-imprese/prodotti/firma-digitale-remota.html>

D&R #66 - Cauzione: versamento e restituzione

- 1. Dove trovo gli estremi (causale beneficiario ecc.) per eseguire la cauzione per poter poi fare l'offerta telematica?**
- 2. Esiste una procedura particolare oppure è un semplice bonifico?**
- 3. E se una volta fatto il bonifico non partecipo all'asta, come mi restituiscono la somma?**

Sandro

Rispondo per punti.

1. Gli estremi necessari per versare la cauzione nelle aste telematiche sono indicati nell'**avviso di vendita**.
2. Non è prevista nessuna procedura particolare, basta eseguire un **bonifico** sul conto della procedura (importo non inferiore al 10% della somma che si intende offrire).
3. Il delegato **restituisce la cauzione** a tutti gli offerenti ad eccezione dell'aggiudicatario, eseguendo un bonifico sui relativi conti correnti.

PS: l'offerta è irrevocabile, per cui anche se decidessi di non partecipare all'asta potresti comunque diventare aggiudicatario (succederebbe se tu fossi l'unico offerente o se la tua offerta fosse la più alta in assenza di rilanci).

Se invece versi la cauzione ma non presenti l'offerta, l'importo viene restituito.

D&R #67 - Intestazione del Decreto di Trasferimento

Ho partecipato come offerente a un'asta immobiliare in maniera congiunta alla mia compagna tramite procura speciale notarile.

Ci siamo aggiudicati il lotto e dal verbale di aggiudicazione risultiamo entrambi aggiudicatari al 50%.

Adesso siamo in pre-delibera del mutuo e la banca mi chiede di intestare solo a me l'immobile poiché non possono inserire la mia compagna nella pratica, e quindi figurare come datrice di ipoteca.

Mi chiedono che il decreto di trasferimento sia al 100% a mio nome in modo da poter iscrivere ipoteca al 100%. Chiedo come e a chi devo comunicare detto cambiamento? Concludo dicendo che la mia compagna è d'accordo a cedere la sua quota.

Giuseppe

L'ipotesi di cambiare l'intestazione del Decreto di Trasferimento rispetto ai soggetti che hanno presentato l'offerta **non è percorribile**.

Quindi il Decreto sarà per forza di cose intestato a entrambi i soggetti che hanno presentato l'offerta congiunta poi risultata vincente.

Ovviamente un comproprietario potrà cedere il proprio 50% all'altro, ma questo sarà possibile soltanto **dopo l'emissione** del Decreto stesso.

D&R #68 - Nuda proprietà: chi paga cosa

Ho intenzione di partecipare ad un'asta per un appartamento gravato da usufrutto, in un condominio.

1) Se l'usufruttuario non paga le spese condominiali, le dovrà pagare il titolare della nuda proprietà (cioè io)?

2) Inoltre, se l'usufruttuario non paga, può essere sfrattato alla stregua di un normale locatario?

Sergio

Si sta parlando dell'acquisto in asta della nuda proprietà dell'immobile (cioè l'acquisto di un bene gravato da usufrutto).

Diciamo subito che tutte le imposte relative all'immobile gravano sull'usufruttuario...se quest'ultimo non paga l'IMU, ad esempio, le somme dovute non ricadono assolutamente sul nudo proprietario.

Anche i costi relativi alle utenze competono in via esclusiva all'usufruttuario, proprio come se fosse un inquilino in affitto.

Questi costi, quindi, seguono la persona e non l'immobile.

Diverso è il caso delle spese condominiali:

- le spese di manutenzione ordinaria spettano all'usufruttuario;
- le spese di manutenzione straordinaria spettano al nudo proprietario.

Ciò premesso, veniamo alle domande di Sergio.

1) Che succede se l'usufruttuario non paga le spese condominiali di sua competenza?

La ripartizione del debito condominiale tra usufruttuario e nudo proprietario è stata modificata dalla recente riforma del Condominio del 2012.

Ora usufruttuario e nudo proprietario sono responsabili in solido nei confronti del condominio.

In termini pratici, ciò significa che l'amministratore può chiedere il pagamento sia all'uno che all'altro, indifferentemente, e per l'intero importo.

Poi, chi ha pagato importi non dovuti potrà rivalersi sull'altro.

2) Se l'usufruttuario non paga, può essere sfrattato alla stregua di un normale locatario?

No. Il recupero del credito può avvenire nei modi già previsti per gli altri condomini (ovvero decreto ingiuntivo, pignoramento dell'usufrutto e vendita all'asta).

D&R #69 - Abbassare l'imposta sulla plusvalenza

Ho letto che la plusvalenza si applica sulla differenza tra il valore di acquisto e quello di vendita.

Parlando di locali commerciali, ho effettuato dei lavori di ristrutturazione (che sono terminati) per euro 10.000 ma ad oggi ne ho pagati solo 2.000 avendo beneficiato di una dilazione.

Se vendo il locale, per calcolare la plusvalenza sul valore di vendita, al valore di acquisto devo aggiungere tutti e 10.000 euro (importo fatturato) o solo quelli che ho pagato ad oggi?

Stefano

I costi di ristrutturazione rientrano tra le cosiddette spese incrementative, ovvero quelle atte a migliorare l'immobile aumentandone il valore commerciale.

La norma prevede che sono idonee a ridurre l'imponibile da tassare le spese incrementative **sostenute dopo l'acquisto e prima della cessione.**

In questo caso, considerato che i lavori sono terminati e che risulta disponibile la fattura per l'importo totale di € 10.000, a mio avviso questo importo può essere interamente considerato deducibile.

Tuttavia, poiché sulla materia non sempre l'interpretazione è univoca, per prudenza ti consiglio di sentire preventivamente il parere del notaio che seguirà la vendita.

D&R #70 - Persona fisica o società?

Come consigli di operare facendo 3 o 4 operazioni l'anno, persona fisica o società?

Gianluca

Il tema è molto dibattuto, soprattutto online...

In realtà questa domanda non si presta ad interpretazioni e la risposta deve essere netta: **società, senza dubbio.**

3 o 4 operazioni all'anno costituiscono a tutti gli effetti "attività d'impresa", la quale - per essere svolta in modo regolare - richiede necessariamente la costituzione di una società.

Oltre all'aspetto giuridico, però, occorre considerare un importantissimo aspetto pratico.

Operare nel campo degli investimenti immobiliari tramite società, infatti, garantisce una serie di vantaggi.

Uno fra tutti, il beneficio fiscale correlato alla possibilità di scaricare i costi di gestione, l'IVA sulle ristrutturazioni, ecc.

D&R #71 - Aste con più lotti in vendita

Vorrei partecipare a un'asta a più lotti ma sono interessato ad uno solo dei lotti in vendita.

Mi piacerebbe saperne di più su questo tipo di aste e soprattutto se è possibile fare un'offerta per un unico lotto...

Piergiorgio

Le aste a più lotti riguardano spesso le imprese di costruzione che vanno in difficoltà finanziaria, dunque si trovano generalmente alle aste fallimentari.

In pratica consistono nella vendita di più immobili nell'ambito della stessa procedura.

Tipico esempio, appartamenti in condominio o blocchi di box auto rimasti invenduti.

Ecco come procedere per la compilazione delle offerte e il versamento della/e cauzione/i.

La compilazione dell'offerta

Diciamo subito che è certamente possibile presentare un'offerta per un singolo lotto, così come si possono fare offerte per più lotti fra quelli disponibili.

In entrambi i casi è fondamentale identificare correttamente il lotto o i lotti per i quali si intende formulare un'offerta facendo riferimento alle indicazioni riportate nell'avviso di vendita.

Detto questo, l'asta per più lotti è del tutto simile alle altre: per ciascun lotto si apre la gara con i rilanci sulla base dell'offerta più alta fra quelle pervenute.

Va chiarito che tutte le offerte sono irrevocabili.

Non è mai possibile condizionare l'offerta per un lotto all'esito della gara su un altro lotto (al quale magari si era interessati in via principale).

In altre parole, se fai offerte per due o più lotti l'aggiudicazione di uno di questi non determina la decadenza delle offerte che hai presentato per gli altri.

La cauzione

Dato che per ogni lotto è prevista una vendita sé stante, le modalità di presentazione della cauzione non cambiano.

In caso di offerta per un singolo lotto, infatti, è previsto il versamento di una cauzione minima pari al 10% del prezzo offerto.

In caso di offerta per due o più lotti, invece, è necessario attenersi scrupolosamente alle indicazioni riportate nell'avviso di vendita, che potrebbero variare in base al Tribunale che gestisce l'asta.

Ad esempio potrebbe essere richiesta la predisposizione di offerte e cauzioni distinte, oppure potrebbero essere indicate altre modalità.

D&R #72 - Locazione ultranovennale

Se mi aggiudico un appartamento all'asta su cui grava un contratto di affitto della durata di 15 anni, questo contratto resta valido nei miei confronti?

Il contratto è stato stipulato nel 2010 ma non è stato trascritto.

Paolo

Le **locazioni ultranovennali**, cioè quelle con durata superiore a nove anni, sono opponibili alla procedura (cioè restano valide nei confronti dell'aggiudicatario) solo se trascritte nei registri immobiliari prima del pignoramento.

Se il contratto di locazione ultranovennale non è stato trascritto resta opponibile solo fino a 9 anni dalla sua decorrenza, e a condizione che abbia data certa (cioè che sia stato registrato).

Nel caso di Paolo, il contratto non è opponibile perché non è stato trascritto e sono passati più di 9 anni dalla sua stipula.

In altre parole, l'immobile è occupato senza titolo e potrà essere liberato.

N.B.: La durata ultranovennale ricorre prevalentemente nella locazione commerciale ma **è applicabile anche alla locazione abitativa**, per la quale la legge fissa una durata minima - variabile in funzione del tipo di contratto - ma non impedisce una durata superiore (comunque entro il limite massimo di 30 anni).

D&R #73 - Mi hanno respinto l'offerta

Ho fatto un'offerta in un'asta immobiliare (telematica) ma il delegato mi ha escluso ritenendola non valida. Ho saputo dopo che questo è successo perché non ho allegato il mio documento d'identità.

Mi chiedo: dato che l'offerta telematica viene firmata digitalmente, e quindi l'identità dell'offerente è certa, la mia esclusione è legittima?

Giovanni

La questione è tutt'altro che banale.

Il Delegato deve poter identificare tutti gli offerenti e il modo più diretto per farlo, ovviamente, è attraverso i documenti allegati all'offerta.

In effetti, però, nelle aste telematiche questo riconoscimento si può fare a prescindere, perché l'offerta viene **firmata digitalmente** (di conseguenza l'offerente è sempre identificabile).

Il problema è spesso dibattuto in giurisprudenza, ma i pareri sono discordanti.

Dunque...in un'asta telematica un'offerta priva del documento di identità può essere annullata oppure no?

Dipende da cosa c'è scritto nell'avviso di vendita:

- se l'avviso di vendita prevede l'obbligo di allegare il documento di identità, difficilmente l'offerta che ne sia priva sarà considerata valida (anche nelle aste telematiche);
- se l'avviso di vendita non specifica l'obbligo di allegare il documento d'identità, l'offerta telematica è valida.

Per questo motivo, è necessario leggere attentamente l'avviso di vendita.

In ogni caso ti consiglio di allegare sempre la copia del documento di identità e del codice fiscale, anche quando l'avviso di vendita non lo richiede espressamente. In questo modo, non avrai problemi.

D&R #74 - Asta vinta: cosa succede dopo

Vorrei sapere cosa succede dopo l'aggiudicazione dell'asta, cioè avere un quadro dell'iter da seguire per concludere definitivamente l'acquisto e ricevere le chiavi.

Davide

Al termine della gara tra gli offerenti il delegato aggiudica l'immobile a chi ha fatto l'offerta giù alta, ma il possesso e la proprietà dell'immobile non si acquisiscono al momento dell'aggiudicazione.

Vediamo quali sono i passaggi successivi.

Saldo del prezzo

Entro 120 giorni dall'aggiudicazione (o entro il minor termine eventualmente indicato nell'offerta) si deve saldare il prezzo di aggiudicazione, detraendo l'importo della cauzione già versata.

Entro questo termine si pagano anche le imposte, il compenso del delegato alla vendita e le eventuali spese accessorie.

Emissione del decreto di trasferimento

A seguito del saldo prezzo si attivano le procedure che portano il Giudice a firmare il decreto di trasferimento, ovvero l'atto che sancisce l'effettivo passaggio di proprietà dell'immobile.

I tempi di emissione dipendono da vari fattori, tra cui la celerità dell'aggiudicatario nel saldare il prezzo e l'efficienza del delegato (che prepara la bozza del decreto di trasferimento) e del giudice (che la valuta e la firma).

Per abbreviare i tempi, in questa fase è utile star dietro al delegato, "pressandolo" un pò affinché proceda spedito.

Con il decreto di trasferimento il Giudice dispone la cancellazione di ipoteche e pignoramenti e ordina la liberazione dell'immobile.

Liberazione dell'immobile

Se l'immobile è occupato dall'esecutato o da inquilini senza titolo si procede alla sua liberazione.

E se l'aggiudicatario lo richiede, lo sgombero avviene a cura e spese della procedura.

L'esecuzione del rilascio potrà avvenire non prima di 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla pronuncia dell'ordine di liberazione del Giudice.

Consegna delle chiavi

Una volta ricevuto il decreto di trasferimento si fa un sopralluogo sul posto con il custode, si firma il verbale di consegna dell'immobile e contestualmente si ricevono le chiavi.

D&R #75 - Aste giudiziarie e sgravi fiscali

Vorrei sapere se anche per gli immobili venduti nelle aste giudiziarie è possibile usufruire delle agevolazioni fiscali in vigore.

Marco

Assolutamente sì!

L'aggiudicatario di un'asta immobiliare **ha diritto alle stesse agevolazioni fiscali** di chi acquista in libero mercato.

Questo perché l'acquirente in sede di vendita forzata non può e non deve essere discriminato rispetto all'acquirente in una compravendita tradizionale.

Pertanto, anche negli acquisti alle aste è possibile richiedere l'applicazione delle **imposte in misura ridotta**, e cioè:

- imposta di registro al 2% (anziché al 9%), oppure
- IVA ridotta al 4%

Importante: è necessario richiedere l'applicazione delle agevolazioni "prima casa" **prima della registrazione del Decreto di Trasferimento** all'Agenzia delle Entrate.

Come si fa?

Inviando al Delegato (possibilmente prima del saldo prezzo) una dichiarazione scritta con cui si richiede l'applicazione dei benefici fiscali "prima casa" e si attesta la sussistenza dei requisiti richiesti.

PS: oltre agli sgravi "prima casa", negli acquisti all'asta è applicabile anche il principio del "prezzo-valore", in virtù del quale è possibile scegliere (quando conviene farlo) di pagare l'imposta di registro non sul prezzo di aggiudicazione ma sul valore catastale.

D&R #76 - Cosa significa "opponibile all'aggiudicatario"?

Nelle perizie trovo spesso scritto frasi come queste: il contratto "resterà opponibile alla procedura" oppure "resterà opponibile all'aggiudicatario".

C'è differenza? Cosa significa?

Enrico

"*Opponibile alla procedura*" e "*opponibile all'aggiudicatario*" sono definizioni equivalenti: entrambe significano che un atto (o un contratto) **resterà efficace anche nei confronti dei terzi** e non solo delle persone direttamente interessate.

Esempio

Supponiamo che tu (inquilino) e io (proprietario) stipuliamo un contratto di locazione sul mio immobile, che poi finisce all'asta...se questo contratto viene considerato opponibile alla procedura (o all'aggiudicatario, è uguale) significa che tu (inquilino) **manterrai il diritto di occupare l'immobile** fino alla scadenza.

In altre parole, il contratto di locazione resterà valido **anche nei confronti del nuovo proprietario**.

Nelle aste immobiliari, questo principio è fondamentale e trova ampia applicazione, in particolare quando l'immobile è occupato da persone diverse dall'esecutato.

Se l'immobile è occupato dall'esecutato, infatti, questo deve liberarlo entro i termini previsti dalla procedura.

Ma se altri occupano l'immobile in forza di un contratto di locazione **va stabilito se quel contratto è opponibile o meno alla procedura**, cioè se gli occupanti hanno diritto di rimanere o devono sgomberare l'immobile.

Come regola generale, un contratto di locazione "è opponibile all'aggiudicatario", cioè resta valido nei suoi confronti, se è stato registrato (e quindi ha data certa) prima della trascrizione del pignoramento.

D&R #77 - Posso ripensarci?

1) Cosa si deve fare per non commettere errori nel preparare le offerte?

2) Posso ripensarci nel caso in cui cambiassi idea dopo aver spedito un'offerta?

Carlo

Diciamo subito che per essere considerate valide le offerte devono essere:

1. compilate correttamente e complete degli allegati richiesti
2. depositate entro i termini

Compilazione e allegati

Oltre agli allegati di rito (carta d'identità, codice fiscale e contabile del bonifico per la cauzione), l'offerta deve contenere i dati identificativi dell'immobile, il termine di pagamento del saldo prezzo e delle spese (da fare comunque entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione) e la dichiarazione di aver preso visione della perizia.

👉 [Se vuoi imparare come si depositano le offerte telematiche senza fare errori, dai un'occhiata qui.](#)

Termini di deposito

Le offerte vanno depositate entro e non oltre il giorno e l'ora indicati nell'avviso di vendita (nelle aste telematiche l'offerta di intende valida se la ricevuta di avvenuta consegna della PEC viene generata entro il termine previsto).

Sono quindi inefficaci le offerte pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione, quelle inferiori al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita e quelle non accompagnate dalla cauzione (minimo 10%).

Attenzione: le offerte sono irrevocabili!

Il che significa che una volta trasmesse non è più possibile modificarle o cancellarle.

D&R #78 - Non lo trovo

A volte trovo annunci di case all'asta gestiti da agenzie immobiliari.

Se cerco l'immobile sui siti dei tribunali tuttavia questi annunci non appaiono, come mai? Vorrei partecipare senza intermediazione.

Simone

Per rispondere a questa domanda, bisogna distinguere la *pubblicità legale* dalla *pubblicità commerciale*.

Pubblicità Legale

L'annuncio di vendita di un immobile all'asta deve essere pubblicato, per legge, sui seguenti siti:

- Portale delle Vendite Pubbliche 🖱️ <https://pvp.giustizia.it/pvp/>
- Sito del Tribunale che gestisce l'asta

Pubblicità commerciale

La pubblicità commerciale, ovvero quella proposta dalle agenzie, non solo è consentita (a condizione di rispettare alcune regole specifiche), ma è utile perchè aumenta la visibilità dell'esecuzione immobiliare a vantaggio del creditore e dello stesso esecutato.

PS: per gli immobili all'asta le agenzie propongono al cliente una "*consulenza*" e non una "*intermediazione*".

* * *

Per tutti gli immobili che finiscono all'asta, quindi, la *pubblicità legale* è obbligatoria.

In altre parole, se l'esecuzione immobiliare procede ed è attiva, l'annuncio deve essere presente sia sul Portale delle Vendite Pubbliche sia sul sito del Tribunale che gestisce l'asta.

Se un certo annuncio non è visibile sul PVP e sul sito del Tribunale ma è ancora esposto o pubblicato da un'agenzia, generalmente il motivo è uno dei seguenti:

- l'esecuzione immobiliare si è già conclusa (con o senza aggiudicazione);
- l'esecuzione immobiliare è stata sospesa;
- l'esecuzione immobiliare è stata estinta.

D&R #79 - Difformità catastali

Nella perizia è indicata la presenza di alcune difformità catastali e il costo necessario a sanarle viene decurtato dal valore dell'immobile.

Mi chiedo: una volta perfezionato il trasferimento è obbligatorio per gli acquirenti procedere alla sanatoria?

Luca

A norma di legge, in presenza di **abusi edilizi** l'aggiudicatario deve regolarizzare la situazione entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento (in realtà, questo termine non sempre è perentorio...dipende dal tipo di abuso).

Leggi il mio articolo sugli [abusi edilizi](#) per saperne di più.

Nel caso prospettato da Luca, però, si parla di **difformità catastali**, cosa ben diversa dagli abusi edilizi veri e propri!

Il catasto, infatti, ha finalità fiscali e si basa sull'auto-dichiarazione dei proprietari dell'immobile.

Ma non sono i documenti catastali a determinare la sussistenza o meno di eventuali abusi edilizi, bensì i documenti tecnico-amministrativi depositati presso l'Archivio Edilizio del Comune.

Premesso questo, rispondo ora alla domanda di Luca.

Dopo l'aggiudicazione, a termini di legge il nuovo proprietario deve provvedere ad aggiornare gli atti catastali presentando la cosiddetta "**denuncia di variazione**", con la quale in pratica si riallinea la situazione rappresentata in catasto con l'effettivo stato dei luoghi.

Si tratta di una pratica semplice e dal costo contenuto.

Certamente molto meno onerosa della sanatoria di un abuso edilizio in Comune.

D&R #80 - Meglio “prima casa” o “seconda casa”?

- 1. Se mi aggiudico l'immobile è meglio intestarselo come prima o come seconda casa?**
- 2. E' rivendibile subito in entrambi i casi?**
- 3. Supponendo che intestandolo come prima casa sia possibile rivenderlo sin da subito, bisogna pagare la differenza che c'è tra la tassa di prima e quella di seconda casa?**

Edoardo

1° domanda

Se ne hai i requisiti, intestarlo come prima casa ti consente di risparmiare molto sull'imposta di registro (pagheresti il 2% invece che il 9%).

Anche se acquisti come seconda casa, però, esistono accorgimenti per risparmiare molto (vedi principio del **prezzo-valore**).

2° domanda

Sì, si può rivendere subito in entrambi i casi.

3° domanda

Le agevolazioni ottenute acquistando come "prima casa" **possono essere perse** se rivendi prima che siano trascorsi **5 anni** dall'acquisto, **a meno che** entro un anno non riacquisti un altro immobile da adibire ad abitazione principale.

Se non riacquisti entro i 12 mesi dovrai versare le imposte "risparmiate", gli interessi e una sanzione del 30% delle imposte stesse.

D&R #81 - Pagare meno di plusvalenza

Quando si acquista un immobile all'asta il costo dell'imposta di registro può essere detratto per diminuire l'imposta sulla plusvalenza?

Stefano

Assolutamente sì!

L'imposta di registro relativa all'acquisto dell'immobile fa parte delle cosiddette spese inerenti funzionali all'acquisto, quindi può senz'altro essere utilizzata per **ridurre la base imponibile** sulla quale si calcola l'imposta sostitutiva del 26% sulla plusvalenza.

Se vuoi saperne di più in merito all'**imposta sulla plusvalenza**, per esempio come non pagarla (legalmente), quali costi si possono dedurre e come si calcola, ho scritto un articolo dettagliato sul blog.

👉 vai all'[articolo sulla plusvalenza](#)

D&R #82 - Offerta congiunta: come evitare il notaio

Vorrei partecipare con un amico a un'asta immobiliare e per questo serve una procura nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio.

La domanda è se posso evitare l'autenticazione dal notaio e posso scrivere una scrittura privata e poi firmarla sia io che il mio socio con firma digitale certificata.

Roberto

Quando a presentare l'offerta siano due o più amici, **due o più soci** oppure coniugi in separazione dei beni, è necessario allegare all'offerta una procura degli altri offerenti al presentatore (ovvero a chi deposita materialmente l'offerta).

Questa procura può avere la forma di **atto pubblico** o di **scrittura privata autenticata**.

Alla domanda se è possibile per gli offerenti sottoscrivere il file contenente l'offerta ciascuno con il proprio dispositivo di firma digitale (evitando così i costi del notaio) **la risposta è...in teoria sì!**

Bisogna però tener presente che così facendo il file dell'offerta telematica acquisirebbe un'estensione diversa da quella normale (zip.p7m), quindi il Portale delle Vendite Pubbliche **potrebbe scartarla automaticamente**.

Va detto che l'esclusione dell'offerta per questo motivo è già stata ritenuta **illegittima** da alcuni Tribunali.

Una strada alternativa per evitare il notaio potrebbe essere **far autenticare la scrittura privata dal segretario comunale**, ma su questo consiglio di sentire preventivamente il parere del delegato per accertarsi che non abbia obiezioni al riguardo.

D&R #83 - Il contratto si rinnova o viene disdetto?

Ho una domanda in merito a un immobile in asta con contratto di locazione. Il pignoramento è del 2020. La perizia dà atto di un contratto di locazione 4+4 (2015-2019), successivamente rinnovato fino al 30/9/2023.

Non mi è chiaro se al 30/9/2023 il contratto di locazione cesserà in automatico (e in base a quale normativa), oppure se è necessario che il Custode invii disdetta.

E se non lo facesse, il contratto si rinnoverebbe di altri 4 anni?

Antonella

Iniziamo col dire che nel caso in esame il contratto di locazione è stato registrato prima della trascrizione del pignoramento, **quindi è opponibile alla procedura** (cioè resta valido nei confronti dell'aggiudicatario).

Di conseguenza:

- l'**inquilino** ha il diritto di occupare l'immobile fino alla scadenza;
- l'**aggiudicatario** incassa il canone di affitto a partire dall'emissione del decreto di trasferimento (cioè da quando diventa proprietario, subentrando al debitore nel contratto di locazione).

A questo punto, però, si pone il problema dei rinnovi.

E, in particolare, dei **rinnovi successivi al primo**.

I rinnovi contrattuali successivi alla prima scadenza che interviene dopo il pignoramento devono essere autorizzati dal giudice dell'esecuzione, altrimenti (come di solito avviene) **non sono opponibili all'aggiudicatario**.

Il motivo deriva dal fatto che per gli immobili abitativi la Legge 431/1998 prevede un "rinnovo automatico" alla prima scadenza (di quattro anni, per il contratto a canone libero), effetto che può essere evitato solo in presenza di una delle

condizioni indicate all'art. 3 della stessa legge, mentre i rinnovi successivi al primo prevedono un accordo negoziale.

Di conseguenza, nel caso di Antonella **il contratto di locazione cesserà automaticamente al 30/9/2023** (di solito il giudice autorizza il rinnovo solo in casi particolari).

Per chi vuole approfondire, ecco i **referimenti normativi**:

- Legge 431/1998 (art. 2 commi 1 e 5, art. 3)
- Cassazione n. 11830/2013
- Cassazione n. 11168/2015
- Cassazione n. 19522/2019

D&R #84 - Catasto non aggiornato

In una perizia si parla di catasto non aggiornato, cioè l'appartamento non corrisponde alla scheda catastale (muri interni in posizione diversa).

Però il perito dice anche che non ci sono abusi edilizi.

Potresti chiarire questa cosa?

Sylvia

Nulla di strano...

In pratica la perizia dice che l'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio (cioè che lo stato attuale **corrisponde alla situazione autorizzata**).

Tuttavia esistono alcune **difformità catastali** relative alle murature interne.

Importante: i documenti catastali NON rappresentano la situazione autorizzata ma semplicemente quanto i proprietari **hanno dichiarato** ai fini fiscali.

Eventuali difformità catastali (in particolare planimetrie non aggiornate o qualsiasi altro elemento che possa incidere sulla rendita catastale) devono essere regolarizzate con una **denuncia di variazione**, in modo da aggiornare il catasto alla situazione reale.

A differenza degli abusi edilizi (che in certi casi possono comportare problemi significativi), in genere le difformità catastali possono essere regolarizzate **velocemente** e con una **spesa minima**.

D&R #85 - Quanto conta la fortuna alle aste immobiliari?

Quanto conta la fortuna per fare un buon affare all'asta?

Patrizia

Poco, pochissimo, praticamente niente!

Intendiamoci, nella vita avere fortuna è bello. Lo speriamo tutti...

Ma seguire le aste immobiliari **sperando** nella buona sorte è **sbagliato**.

Così come non ha senso pensare che **chi ha ottenuto risultati** sia stato fortunato.

Pensaci... **cosa significa per te avere fortuna nelle aste immobiliari?**

Significa forse trovare un immobile senza abusi edilizi, già libero, situato in zona prestigiosa e in vendita a buon prezzo?

Qui la fortuna non c'entra...anzi, in questi casi di solito consiglio di non partecipare, perché (eccezioni a parte) queste aste sono prese d'assalto da decine di offerenti e **il prezzo schizza verso l'alto**.

Oppure avere fortuna significa essere l'unico offerente?

Anche in questo caso il fato c'entra poco.

La maggior parte delle volte ritrovarsi in pochi o addirittura da soli dipende dal fatto che l'immobile ha alcune problematiche che la maggior parte delle persone non è disposta ad affrontare.

La verità è che ogni tanto ci passano davanti delle occasioni.

Succede a tutti...

Poi c'è chi sa riconoscere e sfruttarle, e chi no.

D&R #86 - Contratto transitorio opponibile

Contratto di affitto transitorio stipulato il 25/03/2015 (per 12 mesi) che alla scadenza, non essendo stato liberato l'immobile, si è convertito in un contratto 4+4 con scadenza 25/03/2023.

Mi sono aggiudicato l'asta a novembre 2022.

Dato che probabilmente alla scadenza del 25/03/2023 non sarò ancora proprietario (in attesa del decreto trasferimento) l'inquilino andrà via?

Salvatore

Salvatore non lo precisa, ma pare di capire che il contratto transitorio sia stato **registrato prima del pignoramento**, pertanto oggi viene considerato **opponibile alla procedura** (essendosi nel frattempo convertito in un contratto di locazione 4+4).

Nell'ambito delle aste immobiliari, per valutare l'opponibilità dei contratti di locazione occorre distinguere la **prima scadenza** da quelle **successive**.

Alla prima scadenza il contratto **si rinnova**, perché il rinnovo è già contrattualmente previsto (a meno che non ricorrano le eccezioni previste dalla legge).

Alle successive scadenze, invece, il rinnovo automatico **non è previsto**.

L'eventuale rinnovo, infatti, non è più sancito dal contratto ma si perfeziona **soltanto** se sussiste la **volontà delle parti**.

In questo caso, quindi, non essendo quella del 25/03/2023 la prima scadenza, l'inquilino non avrà più diritto di occupare l'immobile perché il contratto **non si rinnoverà automaticamente**.

La data di emissione del decreto di trasferimento, invece, **non condiziona** l'opponibilità o meno dei contratti di locazione.

D&R #87 - Perizia CTU errori gravi

Ho visitato un appartamento all'asta che non ha l'altezza minima necessaria per essere definito abitabile (le stanze sono alte 2,60 m a fronte dei 2,70 m necessari da regolamento edilizio). La perizia indica un'altezza di 3 m (forse il perito ha riportato l'altezza indicata nella planimetria catastale senza controllarla). Credo che sia meglio lasciar perdere. Che ne pensi?

Fausto

La situazione descritta rientra tra gli **abusi edilizi non sanabili**.

In molti casi gli abusi non sanabili possono essere **regolarizzati** facilmente e a costi contenuti (ad es. quando si tratta di smontare una veranda o di disimpegnare un bagno).

Il **mancato rispetto** dell'altezza minima interna, però, rappresenta un **grosso problema**.

Nel caso in questione, infatti, l'immobile sembra assolutamente **inidoneo** all'uso residenziale e dovrà subire un forte **deprezzamento** rispetto alle valutazioni riportate in perizia.

È probabile che il tutto sia **difficilmente sanabile**, a meno di importanti e onerose opere di ristrutturazione (peraltro non sempre tecnicamente realizzabili).

In una situazione come questa, a mio avviso è decisamente meglio **lasciar perdere**.

D&R #88 - Prezzo stracciato ma abusi pesanti

Ho adocchiato l'asta di una villetta, sviluppata su tre piani, molto carina, mercato buono, zona piacevole, ma ho notato un particolare che mi lascia perplesso, sia dal punto di vista economico che dal punto di vista della perizia.

Il prezzo base d'asta è di 20mila euro, ed è così perché il perito ha valutato l'abitazione 150mila euro ma ha sottratto 130mila euro per la sanatoria degli abusi presenti (gravi).

Ha senso acquistare comunque questo immobile, a prezzo relativamente basso, anche se non regolare sotto il profilo urbanistico, e metterlo in affitto a 1000 euro mensili (tenendolo così, in affitto, fino a quando non uscirà un condono, a meno che il perito abbia sbagliato valutazione e si riesca a sanare la cosa?

Alberto

Sulla carta può sembrare un discorso interessante, ma bisogna essere **consapevoli** di alcuni aspetti non di poco conto...

Innanzitutto un immobile gravato da abusi edilizi gravi come quelli descritti (volumi in più, superficie in più, altezze interne difformi, ecc.) è **sostanzialmente invendibile**.

Ciò premesso, l'aggiudicatario ha l'**obbligo** di regolarizzare gli abusi nei termini previsti dalla legge.

Il punto è...**cosa succede se non lo fa?**

Nella maggior parte dei casi non succede niente, nessuno viene a casa a controllare e il problema non sussiste (almeno fino all'eventuale rivendita).

Nel caso descritto, però, si parla di **abusi importanti**.

E' una faccenda seria, che comporta una responsabilità non solo amministrativa ma anche **penale**.

Senza andare troppo nel tecnico, il nuovo proprietario potrebbe vedersi ingiungere un **ordine di demolizione**...

In pratica, non si può escludere uno scenario di questo tipo: tu acquisti la villetta per 20.000 €, dopo un pò di tempo ricevi un ordine di demolizione e ti ritrovi a dover pagare svariate migliaia di euro per le opere di demolizione oltre che per sanzioni, tecnico e avvocato.

Il tutto per ritrovarti alla fine **senza alcun immobile** da affittare.

Intendiamoci, puoi correre il **rischio**, e se ti va bene dopo qualche anno di locazione i conti potrebbero anche tornare (soprattutto se riesci effettivamente a locare a 1.000 €/mese).

Però non dare per scontato che la cosa non salti fuori, perchè basta l'**esposto** di un vicino a cui non stai troppo simpatico.

Infine, un **paio di considerazioni** sul condono:

- non c'è scritto da nessuna parte che nei prossimi anni ci sarà un altro condono edilizio...
- nel caso in cui ci fosse, bisognerà comunque vedere cosa permetterà di sanare (usufruire di un condono non significa poter sanare qualsiasi cosa).

Quindi, ecco la **mia opinione**: sperare che non succeda nulla o puntare su un eventuale futuro condono è una scommessa, e basare un investimento immobiliare su una scommessa **non è mai una buona strategia**.

D&R #89 - Ho pagato da 7 mesi ma...

Mi sono aggiudicato un appartamento all'asta a marzo 2022 e ho pagato tutto già a fine maggio, ma del decreto di trasferimento ancora nessuna traccia.

Come posso sbloccare la situazione?

Giuseppe

Le tempistiche di rilascio del decreto di trasferimento dipendono sia dal Delegato che dal Giudice dell'Esecuzione.

E' abbastanza normale dover mettere in preventivo alcuni mesi di attesa, ma un ritardo del genere **sembra abbastanza ingiustificato**.

La prima cosa che ti consiglio di fare è chiamare il Delegato per avere aggiornamenti, chiedendo in particolare se è a conoscenza del motivo per cui il Giudice non ha ancora firmato.

Meglio ancora se lo chiedi per iscritto (la mail va bene, la PEC ancora meglio).

P.S.: Se il Delegato non ti dà risposte esaurienti, ti consiglio di chiedere direttamente alla cancelleria del tribunale.

D&R #90 - E' sparita la caldaia...che si fa?

Mi sono aggiudicato un appartamento a Brescia e dopo due settimane ho già trovato l'acquirente a cui rivenderlo a prezzo maggiorato (ROI 42%).

Sono super soddisfatto perché per me è la prima volta [...], però alla consegna delle chiavi mi sono accorto che il vecchio proprietario si è portato via la caldaia.

Questa cosa è legale? Posso contestarla?

Adriano

Per prima cosa complimenti ad Adriano per l'ottimo risultato: ROI+42% alla prima operazione (e in poco più di cinque mesi).

Venendo alla domanda...l'esecutato **poteva portare via la caldaia?**

Assolutamente NO!

Il vecchio proprietario può portare via gli arredi, ovviamente, ma **non può toccare** le cose che sono riconducibili all'**immobile** o ai suoi **impianti**.

Ad esempio i serramenti, o, come in questo caso, la caldaia.

Cosa si fa in queste circostanze?

Bisogna **segnalare immediatamente** la situazione al custode...l'ideale sarebbe farlo già al momento del ritiro delle chiavi, facendo risultare il tutto nel **verbale di consegna**.

In ogni caso, per una cosa del genere l'esecutato è passibile di **denuncia** per **appropriazione indebita**, per avere sottratto beni che non aveva titolo di asportare.

Oltre all'ottimo affare, quindi, Adriano ha il diritto di **pretendere la restituzione** della caldaia rimossa dall'esecutato.

D&R #91 - Sanzione per abusi edilizi...si può evitare?

Mi è capitato per la seconda volta che lo stato di fatto di un appartamento non coincida con la planimetria (e nemmeno con l'urbanistico), e per l'allineamento il mio geometra mi chiede (per la seconda volta) di pagare 1000 € di sanzione per CILA tardiva.

Dato che non sono stato io a commettere l'abuso, ma anzi lo voglio regolarizzare, esiste qualche norma grazie alla quale posso evitare di pagare la sanzione?

Pietro

Purtroppo la risposta è no, perché gli immobili aggiudicati all'asta si intendono acquistati **"come visti e piaciuti"**.

Sul tema degli abusi edilizi la legge è molto chiara...l'aggiudicatario deve provvedere alla regolarizzazione **a propria cura e spese**.

Nella maggior parte dei casi, soprattutto negli appartamenti in condominio, gli abusi edilizi consistono nella **modifica della distribuzione degli spazi interni**, cioè nella demolizione o nello spostamento di alcuni tramezzi.

Di solito per risolvere questo tipo di abusi è sufficiente depositare una **CILA tardiva** e pagare una **sanzione di 1000 €** (esattamente come nel caso descritto da Pietro).

Detto questo, l'aspetto positivo è che si tratta di un costo **prevedibile e quantificabile** in anticipo (in modo pressoché esatto).

Quindi è opportuno inserirlo sin da subito nel **conto economico** in modo da tenerne conto nella valutazione di fattibilità dell'operazione.

D&R #92 - L'aggiudicazione può essere annullata?

In caso di aggiudicazione di un bene in cui ci siano difformità tra l'immobile e quanto contenuto nella perizia, potrebbe esserci motivo di richiedere l'annullamento dell'aggiudicazione?

Per esempio, nella perizia è riportato che vi sono due bagni, ma in realtà uno dei due è stato trasformato in un'altra stanza...

Loredana

La possibilità di chiedere l'**annullamento della vendita** e la **restituzione del prezzo** è prevista solo in caso di *aliud pro alio*, ovvero quando il bene sia assolutamente inidoneo all'uso descritto o appartenga ad un genere del tutto diverso.

A mio avviso, quindi, in questo caso **non** si può ottenere la revoca dell'aggiudicazione.

Se però esistono le condizioni per chiedere annullamento e restituzione del prezzo, **come bisogna procedere?**

Occorre rivolgersi a un avvocato per proporre **opposizione agli atti esecutivi**, che deve essere depositata **entro il termine** della definitiva approvazione del progetto di distribuzione del ricavato.

D&R #93 - A uno la nuda proprietà, all'altro l'usufrutto

Si può partecipare a un'asta immobiliare come due distinti soggetti, uno proprietario e l'altro usufruttuario?

Sergio

La domanda di Sergio potrebbe essere letta in questo modo:

è possibile partecipare all'asta facendo un'offerta congiunta e richiedendo che al soggetto A venga attribuita la nuda proprietà e al soggetto B l'usufrutto?

È senz'altro possibile fare un'offerta di acquisto formulata da più soggetti con previsione di una **ripartizione in quote della proprietà** del bene posto in vendita.

È controversa invece la possibilità che la **proprietà possa essere frazionata** (con l'attribuzione, per esempio, della nuda proprietà a un soggetto e dell'usufrutto ad un altro soggetto).

A mio parere questa richiesta **dovrebbe essere accolta**, perché l'oggetto del trasferimento è comunque il diritto di piena proprietà, a patto che entrambi i soggetti risultino offerenti.

Mi risulta però che in alcuni casi i giudici abbiano rifiutato offerte formulate in questo modo.

Quando ciò avviene esistono due strade:

- 1. impugnare il provvedimento di esclusione** dell'offerta facendo reclamo ex art. 591 ter c.p.c. o opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c. (occorre avvalersi di un avvocato);
- 2. fare un atto notarile dopo l'aggiudicazione** per la cessione dell'usufrutto (considerando i relativi costi aggiuntivi)

D&R #94 - Il ricavato non copre le spese condominiali

Perché il ricavato dell'asta non viene usato per pagare le spese condominiali?

Lucia

Non è corretto pensare che la somma che deriva dalla vendita dell'immobile all'asta non possa essere usata per saldare gli arretrati condominiali lasciati dall'esecutato.

In realtà il problema va posto in termini di **capienza del ricavato**.

La somma ricavata dalla vendita forzata **è sufficiente** a coprire tutti i debiti dell'esecutato?

Se la risposta è sì, e se il condominio partecipa alla procedura esecutiva, gli arretrati condominiali **saranno saldati regolarmente**.

In caso contrario, alcuni crediti **hanno la precedenza** rispetto agli altri.

Nel mondo delle aste immobiliari questo scenario si verifica ogni volta che tra i creditori è presente una **banca** (che in genere reclama il mancato pagamento delle rate del mutuo).

Il credito della banca, garantito dall'ipoteca sull'immobile, è infatti di tipo **privilegiato**...ovvero viene soddisfatto prima degli altri.

Questo significa che se il ricavato dell'asta non fosse sufficiente a pagare tutti i creditori, la prima ad essere saldata (in tutto o in parte) **sarebbe proprio la banca**.

Gli altri, condominio compreso, vengono dopo...e se la somma derivante dalla vendita non è sufficiente, questi ultimi **restano a mani vuote**.

Di conseguenza, dato che l'aggiudicatario è obbligato a pagare soltanto le spese maturate nell'anno in corso e in quello precedente rispetto alla vendita, il debito residuo verrà **ripartito tra gli altri condomini** in base alle quote millesimali possedute.

D&R #95 - Spese deducibili da imposta sulla plusvalenza

Ho vinto l'asta di un bilocale a marzo 2021, prendendo le chiavi a novembre e passando subito la residenza avendola acquistata come prima casa.

Poi ho acquistato l'alloggio sottostante e tre locali commerciali, diventando proprietario dell'intera palazzina, ma peccando di ingenuità ho spostato subito la residenza.

Avendo trovato solo ora un acquirente per il primo bilocale il totale dei giorni in cui sono stato residente è inferiore al 50% del totale, quindi dovrò pagare la plusvalenza.

Quali spese posso detrarre?

Andrea

Andrea è effettivamente tenuto al pagamento dell'imposta sulla plusvalenza.

Infatti non ricorre nessuna delle cause di esclusione, dato che l'immobile:

- è stato rivenduto **prima di 5 anni** dall'acquisto;
- per la maggior parte del periodo tra acquisto e rivendita **non è stato adibito ad abitazione principale** del proprietario o dei suoi familiari (residenza e dimora abituale).

Dato che la plusvalenza da tassare si ottiene come **differenza tra il prezzo di rivendita e i costi sostenuti** per acquistare e migliorare il bene, è possibile ridurre la base imponibile sulla quale calcolare l'imposta (e quindi pagare di meno).

Di conseguenza è importante sapere che i costi idonei a diminuire l'imposta sono quelli *funzionali all'acquisto* e quelli *incrementativi*.

Nelle aste immobiliari i **costi funzionali all'acquisto** sono:

- il prezzo di aggiudicazione;
- tutte le spese relative all'asta (cancellazione formalità, onorario del delegato, ecc.);
- l'imposta di registro o l'IVA;
- le imposte ipotecarie e catastali;
- gli arretrati condominiali;
- i costi dell'eventuale mutuo.

I **costi incrementativi** sono quelli che aumentano il valore dell'immobile, ad esempio:

- le spese di ristrutturazione;
- la regolarizzazione degli abusi edilizi;
- le spese di manutenzione straordinaria.

Non sono incrementativi (e dunque non possono essere considerati) i costi di manutenzione ordinaria e quelli di gestione (ad esempio l'IMU).

D&R #96 - Accorcia i tempi ed evita problemi

Un mese fa mi sono aggiudicato un immobile e ho già saldato tutto.

Cosa posso fare per abbreviare i tempi per la consegna e comunque per evitare problemi?

Mattia

Dopo il saldo prezzo, per arrivare alla consegna del bene devono succedere alcune cose.

In ordine:

- il Delegato prepara la **bozza** del Decreto di Trasferimento e la trasmette al Giudice;
- il Giudice verifica il tutto e, se non rileva problemi, **firma**;
- con il **deposito del Decreto in cancelleria**, avviene il passaggio di proprietà.

Quindi, come puoi immaginare, in questa fase le tempistiche dipendono molto dall'**efficienza del Delegato e del Tribunale**.

Per la consegna delle chiavi, però, non ci siamo ancora...perché a questo punto diventa importante lo **stato di occupazione** dell'immobile.

Se l'immobile è occupato dall'esecutato, l'aggiudicatario può richiedere che la liberazione sia fatta **a cura e spese della procedura**.

Affinchè questo avvenga è indispensabile presentare **formale istanza** nell'arco di tempo che intercorre tra aggiudicazione ed emissione del decreto di trasferimento...

A termini di legge la liberazione dovrà poi avvenire **tra i 60 e i 120 giorni** dal decreto di trasferimento.

Importante: se l'aggiudicatario non fa questa esplicita richiesta entro i termini previsti, la liberazione **diventerà un suo onere**, ovvero dovrà procedere autonomamente per via giudiziale con tempi e costi di difficile previsione.

Quindi la risposta per Mattia è: richiedi formalmente al Delegato (il prima possibile!) che la liberazione dell'immobile che ti sei aggiudicato venga eseguita a cura e spese della procedura!

PS: quando l'immobile non è occupato, un modo per accelerare i tempi di consegna è richiedere di **assumere la custodia** in prima persona.

D&R #97 - Quanto tempo ho per pagare?

Nella compilazione della domanda di partecipazione a un'asta bisogna riportare il termine di pagamento. Io sapevo che bisogna pagare entro 120 giorni ma sul web ho trovato recensioni che parlano di tempistiche diverse. Come faccio a non sbagliare il conteggio dei giorni?

Alessandro

Il tempo che hai a disposizione per il versamento del saldo prezzo nelle **esecuzioni immobiliari** è di 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

Potresti in effetti trovare un termine più breve, ad esempio nelle **aste fallimentari** il tempo a disposizione è di 60 giorni.

Ti consiglio di verificare sempre il termine indicato nell'**avviso di vendita** del tribunale (attenzione, non sempre l'aggiudicazione coincide con la data dell'asta).

Naturalmente c'è sempre la possibilità di **pagare prima del termine** (in questo modo si accorciano i tempi di consegna dell'immobile).

P.S.: **ad agosto i tribunali si fermano...**

cosa succederebbe se ti aggiudicassi un immobile il cui termine per il versamento del saldo prezzo fosse previsto proprio in quel periodo?

È una situazione controversa, bisogna fare riferimento alle prassi adottate dal tribunale che gestisce l'asta.

Se dovessi trovarti in un caso del genere, per non sbagliare fai sempre riferimento al **delegato alla vendita** per capire il da farsi ed evitare spiacevoli sorprese.

D&R #98 - Quanto tempo ho per pagare?

Mi sono aggiudicato un appartamento all'asta e ho saldato il dovuto. Ho saputo che il decreto di trasferimento è stato emesso pochi giorni fa, ma nella visura catastale risulta ancora il vecchio proprietario. Come è possibile?

Io ho già l'acquirente e non posso rivendere perchè non risulti proprietario...

Raffaele

La preoccupazione di Raffaele è comprensibile, ma non giustificata.

Se il decreto di trasferimento è stato emesso da poco, è probabile che i previsti e necessari **adempimenti di legge** non siano ancora stati eseguiti.

In pratica si tratta di attendere i tempi tecnici che consentano la **registrazione** del decreto all'Agenzia Entrate, la sua **trascrizione**, la **voltura** e ovviamente la **cancellazione delle formalità pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, ecc.).

Tutto nella norma, quindi.

Tra qualche giorno gli atti ipotecari e catastali saranno aggiornati e si potrà procedere tranquillamente con la vendita...

PS: in questi casi è comunque possibile (consigliabile) far firmare una **proposta di acquisto condizionata** al buon esito della procedura esecutiva immobiliare.

D&R #99 - Come avere meno concorrenza

Per un investimento medio-alto quanto capitale occorre per iniziare?

Considerato (come affermi nelle precedenti email) che per avere meno concorrenza non bisogna focalizzarsi sul prezzo più basso ma seguire molti altri parametri.

Raffaele

Quanto capitale occorre per iniziare? Dipende!

Non esiste una risposta valida in termini assoluti, perché le **variabili** in gioco sono tante.

Acquistare a Milano è **diverso** che acquistare a Villafranca di Verona o a Civitanova Marche, per intenderci.

Con quello che spendi per prendere una casetta semi-indipendente in tante parti d'Italia, a Milano ci prendi un seminterrato.

Da ristrutturare.

Esistono però alcuni **principi generali** sempre validi, parlando di aste immobiliari.

Il più importante è questo: scordati di fare il grande affare cercando immobili a prezzo stracciato e senza alcun problema da risolvere.

Questa roba qui non esiste.

Ti lascio 2 concetti chiave.

1. La massa si getta sui **prezzi stracciati** come fa un cane su un pezzo di carne con l'osso.

👉 Prezzo basso ---> tanta concorrenza ---> i prezzi schizzano verso l'alto

2. Le persone in genere **preferiscono evitare** le aste con qualche problemino da risolvere.

E sai perché? Perché sono **pigre**.

Risolvere problemi richiede **competenze**. Bisogna studiare.

E mollare un pò Netflix per fare della **buona formazione** non è roba per tutti.

Ma chi lo fa vince il premio.

👉 Problema ---> poca concorrenza ---> potenziale affare

Quello che forse non sai è questo.

Risolvere problemi in campo immobiliare non significa risolvere la congettura del calcolo combinatorio di Erdòs.

Anzi, di solito è piuttosto **semplice**.

E spesso **costa poco**.

3 esempi di problemi immobiliari **facilmente risolvibili**:

- abusi edilizi (sanabili e non);
- stato di occupazione non chiaro (o non correttamente interpretato in perizia);
- formalità pregiudizievoli apparentemente "pericolose".

Potrei continuare, ma ci siamo capiti!

D&R #100 - Come conoscere l'esito di un'asta

Come posso sapere se un immobile all'asta è stato venduto e nel caso conoscere la data della prossima vendita?

Andrea

Quando partecipi a un'asta vieni subito a conoscenza del suo esito e del prezzo di vendita (ovviamente), anche se non sei tu ad aggiudicartela.

Ma anche **chi non ha partecipato all'asta** potrebbe volerne conoscerne l'esito, per semplice curiosità oppure perché interessato a partecipare alla successiva vendita a prezzo ribassato.

Dove si trova questa informazione?

La prima cosa che puoi fare (qualche tempo dopo l'asta) è prendere nota del numero di procedura (R.G.E.) e verificare gli aggiornamenti sul **Portale delle Vendite Pubbliche** o sul **sito del Tribunale** che ha bandito l'asta.

Oppure ancora controllare sul sito del **gestore della vendita** (www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, ecc.).

Sappi però che **non è detto che l'esito dell'asta venga pubblicato** (soprattutto quando l'immobile viene aggiudicato).

Un'altra strada possibile è contattare il **Delegato alla vendita**...tenendo comunque presente che quest'ultimo non è obbligato a fornire informazioni a terzi.

Se l'asta va deserta probabilmente il Delegato **ti aggiornerà sulla situazione e sui tempi** della sua ripubblicazione.

In caso contrario **difficilmente ti fornirà altri dettagli** come il prezzo di aggiudicazione (e di certo non ti rivelerà le generalità dell'aggiudicatario).

Chi sono

In 23 anni di esperienza come consulente di banche e tribunali ho analizzato centinaia di immobili, rivoltandoli letteralmente come un calzino per valutarne pregi e difetti dal punto di vista tecnico, giuridico e commerciale.

Ho competenze molto specifiche in campo immobiliare: mi occupo della valutazione delle case che finiscono all'asta e ho una specializzazione di livello avanzato nell'analisi del mercato immobiliare (materia che insegno in corsi di formazione per architetti, ingegneri e geometri).

E, naturalmente, io stesso investo in immobili.

Ho sempre pensato che molte delle conoscenze necessarie a investire in questo settore fossero di dominio pubblico...o almeno facilmente accessibili per tutti.

Frequentando i forum e le community online, però, ho capito che mi sbagliavo!

La possibilità di fare affari alle aste suscita grande interesse, ma in tanti si bloccano alle prime difficoltà (spesso di poco conto) e non cavano un ragno dal buco.

Acquistare immobili all'asta non è un gioco, ma sembra una cosa più complicata di quanto sia in realtà perché spesso viene spiegata male. E i corsi e i libri disponibili sul mercato non insegnano a gestire i problemi pratici ricorrenti.

Per questo ho creato AsteSenzaRischi.

Arch. Domenico Sinatra

Fondatore di AsteSenzaRischi

Consulente del Giudice al Tribunale di Torino

Valutatore Immobiliare certificato UNI 11558:2014



Cosa fa AsteSenzaRischi

Con AsteSenzaRischi è possibile accedere a tecniche e procedure (che funzionano davvero) illustrate in modo semplice e intuitivo, collaudate in anni di esperienza sul campo.

Anche chi non ha mai partecipato a un'asta può acquisire in breve tempo le competenze necessarie per investire in questo settore in modo sicuro e redditizio.

Attraverso il blog e la newsletter pubblichiamo costantemente contenuti gratuiti sul mondo delle aste immobiliari.

Chi è davvero motivato a investire in questo settore **può partecipare ai nostri corsi o usufruire di programmi di coaching e consulenza personalizzata**, in cui il mondo aste viene approfondito in modo completo, pratico e professionale, ma sempre con un linguaggio semplice e comprensibile, adatto a tutti.

Il nostro obiettivo è aiutare le persone a migliorare drasticamente il proprio tenore di vita seguendo la passione per gli immobili.

AsteSenzaRischi non ti dà il pesce, ti insegna a pescare!



La fortuna è ciò che
accade quando la
preparazione incontra
un'opportunità.
(Anonimo)

 **AsteSenzaRischi**

2023 Copyright ©

Tutti i diritti sono riservati.

È vietato qualsiasi utilizzo, totale o parziale, dei contenuti inseriti nel presente testo, ivi incluse la riproduzione, la rielaborazione, la diffusione o la distribuzione dei contenuti stessi mediante qualunque piattaforma tecnologica, supporto o rete telematica, senza previa autorizzazione scritta da parte di Domenico Sinatra.

*Se questo ebook ti è piaciuto e vuoi
approfondire l'argomento*

**[clicca qui per iscriverti alla nostra
newsletter](#)**