Post N° 21 – Qual è la prima condizione affinché l’acquisto di un immobile all’asta giudiziaria possa essere sicuro?

Partecipare ad un’asta giudiziaria ed acquistare un immobile a prezzo scontatissimo oggi non è diventato solo ***facile*** ma è anche ***sicuro***. L’unica precauzione da adottare è quella di evitare il fai da te e di rivolgersi ad un ***esperto*** del settore.

Ma perché oggi è diventato più facile partecipare ad un’Asta immobiliare in Tribunale?

Detto brevemente, è diventato più facile intanto perché con l’ultima riforma del 2015 si è semplificato il sistema della gara. Oggi infatti la vendita non avviene più seguendo il doppio ciclo di vendita (Vendita Senza Incanto-Vendita Con Incanto) ma il bene viene messo in vendita solo con le modalità della V.S.I. che offre maggiori garanzie (dedicheremo a tale argomento un post specifico).

Poi perché ora sono considerate efficaci anche le offerte inferiori al prezzo base. Quindi, è possibile aggiudicarsi l’immobile, sin dalla prima asta, ad un prezzo addirittura più basso di 1/4 rispetto a quello base indicato in perizia (o a quello indicato nei successivi avvisi di vendita). Ancora perché, per pagare il saldo prezzo, l’offerente (che non ha tutto il contante) viene messo in grado, dal Tribunale, di ricorrere ad un mutuo bancario.

Infine perché nel caso di ritardi burocratici nell’emissione del decreto di trasferimento l’aggiudicatario può essere messo

nel possesso del bene prima di diventarne effettivo proprietario.

E perché è diventato più sicuro?

Beh, fino a qualche anno fa le aste immobiliari erano un “settore” molto frequentato da speculatori e malintenzionati. Questo poteva accadere perché la legge che regolava il sistema delle gare presentava alcune storture che consentivano le turbative d’asta. E però il legislatore già con la riforma del 2006, ed ancor di più con quella del 2015, ha introdotto una serie di “correttivi” per fare in modo, da un lato, che sia consentita sempre più una partecipazione di massa, dall’altro però, che chi deposita un’offerta abbia la reale intenzione di partecipare alla gara. Tanto per fare qualche esempio, pensiamo al sistema capillare di pubblicità delle vendite; alla cauzione che chi dichiara di voler partecipare all’asta deve obbligatoriamente versare; alla trattenuta della cauzione nel caso in cui chi ha presentato un’offerta non aderisca alla gara; alla possibilità di visionare l’immobile prima di presentare l’offerta ecc. ecc.

Ma se partecipare all’asta giudiziaria è diventato più facile e più sicuro perché è consigliato rivolgersi ad un esperto?

In effetti i motivi sarebbero diversi ma per brevità, accenneremo solo ad alcuni di essi.

Spesso sento dire, da chi invoglia ad investire soldi in questo campo, che gli acquisti di immobili in Tribunale sono sicuri perché intanto il bene è stimato da un perito del giudice (il c.d. C.T.U.) e poi perché, in ogni caso, l’immobile viene trasferito “pulito” e cioè libero da ogni gravame.

Questo è vero ma con le debite precisazioni. E’ importante sapere che spesso le perizie non sono esaustive e nascondono insidie che solo l’occhio esperto del legale riesce ad intercettare.

Così come che, se è vero che l’immobile viene venduto libero perché il Tribunale cancella le precedenti formalità pregiudizievoli, è però altrettanto vero che non tutte le pregiudiziali possono essere cancellate. Ecco, l’intervento di un avvocato esperto consente, per esempio, di individuare in anticipo l’immobile che presenta una tale particolarità e che, per tale motivo, potrebbe non essere un buon acquisto.