

Acquisto immobile all'asta giudiziaria: le conosci queste cose?

Chi acquista immobili all'asta giudiziaria lo sta facendo nell'ambito di un vero e proprio giudizio civile che, in quanto tale, è retto da norme, da principi, da tempi e soprattutto da meccanismi processuali di cui non può non tenere conto.

Lo stesso discorso, in realtà, vale anche quando si compra un immobile nel libero mercato, quando si avvia un'operazione di saldo e stralcio o quando si acquista un credito immobiliare. Questo perché le proposte di acquisto, i contratti preliminari, le condizioni (sospensive, risolutive ecc), le cessioni, gli interventi, le rinunce, i rapporti con l'agenzia immobiliare ecc., sono tutti istituti giuridici regolati e regolabili dalle numerose combinazioni di varie clausole contrattuali volute o scelte dalle parti o per le parti, che devono conoscersi sin dall'inizio per essere gestite nel migliore dei modi. E non solo quando, magari, ci si è scontrati e ci si è rimessi le penne!

Cosa deve, quindi, sapere chi acquista un immobile all'Asta?

Deve sapere che l'Asta non è concentrata solo sull'aggiudicazione dell'immobile, ma che svolgendosi all'interno di un processo ha un inizio (pignoramento e perizia), una fase centrale (presentazione dell'offerta e gara) ed una continuazione (emissione del Decreto di trasferimento, liberazione dell'immobile, eventuali danni alla consegna).

Dunque, l'asta è retta da una serie di step, i cui effetti possono ripercuotersi sia prima che dopo sull'aggiudicazione. Sulla base di queste considerazioni, il miglior consulente per l'investitore che vuole acquistare in sicurezza un immobile è

l'avvocato specializzato in questo settore.

La consulenza in asta non può, infatti, ridursi solo:

a) all'aiuto nella compilazione dell'offerta (che spesso è un prestampato);

b) all'accompagnamento durante la visita dell'immobile (che ormai si può fare solo con il custode giudiziario, che è l'unica persona che conosce ogni informazione relativa all'immobile);

c) all'affiancamento durante la gara per ricevere un mero supporto psicologico.

La consulenza in asta è infatti molto di più!

Prendiamo per esempio la PERIZIA. Sentiamo sempre dire che l'investitore per capire se ci sono vincoli deve imparare a leggere le perizie e che più ne legge più diventa bravo.

Non è proprio così.

Ed infatti, "IMPARARE A LEGGERE UNA PERIZIA" non significa molto. Non è possibile e soprattutto non garantisce la sicurezza dell'acquisto e la buona riuscita dell'investimento.

La perizia, infatti, viene redatta da un tecnico e cioè da un ingegnere, da un architetto o (molto più raramente) da un geometra.

Quel che forse non sapete è che nella perizia il tecnico risponde sia a quesiti tecnici (come la regolarità edilizio urbanistica, la presenza quindi di eventuali abusi, la possibilità di sanatorie, la grandezza dell'immobile e lo stato di manutenzione, il valore di mercato del bene ecc.), sia a quesiti inerenti situazioni prettamente giuridiche (come lo stato dell'occupazione, la presenza di comproprietari, lo stato civile dell'esecutato, la quota pignorata, la presenza di domande giudiziali, l'effettiva titolarità dell'immobile in capo al debitore esecutato ecc).

Ora, se di norma l'investitore può fidarsi per ciò che attiene

la parte tecnica, che evidentemente rientra nelle competenze tipiche dell'ingegnere o dell'architetto, non può invece avere la stessa sicurezza per la parte in cui tale professionista risponde ai quesiti giuridici.

Ed infatti, non di rado, nelle perizie, ci sono errori.

In altre parole, leggere in perizia che il bene è per esempio "GIURIDICAMENTE LIBERO" ed aver imparato che questa dicitura significa, o almeno, dovrebbe significare, che l'occupazione dell'immobile da parte di chiunque non costituirà un problema all'aggiudicatario nell'ottenere l'immediata liberazione, non vuol dire che nella realtà è davvero così, e cioè non vuol dire avere la garanzia al 100% che il tecnico non si sia sbagliato.

Ecco perché, ritornando a quanto detto prima, avere come consulente un avvocato specializzato significa, tra le tante altre cose, avere la possibilità di verificare la validità della perizia e la sua effettiva corrispondenza alla reale situazione in cui versa l'immobile.

Per ricevere una consulenza dallo Studio Legale Iocca Chiappetta, occorre compilare l'apposito modulo presente sul sito, ed entro pochi giorni sarà fornito un preventivo.