



Questo argomento, oggi rivisitato e riproposto, riveste particolare interesse in tutti coloro che si accingono a partecipare ad un'esecuzione immobiliare.

Mi piace esordire affermando che le spese di acquisto di un immobile all'asta equivalgono a quelle di una compravendita ordinaria.

Occorre anzitutto delineare la differenza tra le spese a carico dell'aggiudicatario e quelle a carico della procedura (cioè a carico dei creditori che hanno promosso il giudizio di esecuzione). Le spese e gli onorari a carico dell'aggiudicatario sono esclusivamente quelle maturate dopo la vendita andata a buon fine (registrazione, trascrizione e voltura del decreto) mentre tutte le altre voci devono essere sopportate dalla procedura (verbali d'asta, predisposizione del decreto, progetto di distribuzione, pubblicità, comunicazioni e notifiche). Qualora sia stato delegato un professionista per le operazioni di vendita oltre alle spese devono essere calcolati gli onorari disciplinati dal decreto ministeriale 313/99 unitamente alla tariffa notarile approvata con D.M. 27.11.01. Detti onorari si pongono per metà a carico della procedura e per l'altra metà a carico della parte aggiudicataria (50% dell'onorario graduale previsto dalla tariffa notarile per gli atti pubblici, calcolato sul prezzo complessivo della vendita). Gli ulteriori onorari (per esecuzione registrazione, trascrizione e comunicazione cessione fabbricato) sono da calcolarsi in misura fissa per un totale di circa € 500,00. Per quanto concerne la tassa di registro (o IVA se l'esecutato è una società) l'aggiudicatario potrà, qualora né ricorrano i presupposti, usufruire dei benefici di prima casa e quindi pagare la tassa di registro al 3% anziché al 10% (4% anziché 20% in caso di assoggettamento ad IVA). Un discorso a parte, invece, merita il calcolo delle spese per la cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli. Spesso, infatti, può capitare che i beni oggetto di esecuzione abbiano numerose ipoteche iscritte. Il cod. civ. civile (art. 2770 Il co.) precisa che le spese vive sono a carico della procedura: l'aggiudicatario ha un credito privilegiato, in sede di distribuzione del ricavato per le spese fatte per la dichiarazione di liberazione dell'immobile dalle ipoteche. In tema di onorari invece (a carico dell'acquirente) viene previsto un tetto massimo oltre il quale non si può andare applicandosi l'onorario per intero sulla formalità di importo maggiore di cui si chiede la cancellazione. Se la formalità di cui si chiede la cancellazione totale non ha valore e per le restrizioni, si applica l'onorario più basso della tabella - € 465,00.

Per ogni formalità aggiuntiva che viene cancellata l'onorario non può superare il 25% della prima cancellazione fino ad un massimo del 100% per tutte le formalità cancellate.

Questa norma appare quanto mai giusta e ben elaborata altrimenti in determinati casi l'acquirente si potrebbe trovare a pagare delle somme enormi per le cancellazioni delle ipoteche. Oltre alle spese dovute si possono avere delle spese eventuali, tali da incidere notevolmente sul prezzo di acquisto di un immobile. Innanzitutto ricordiamo le spese, a volte necessarie, per regolarizzare la situazione urbanistica del bene. Occorre, pertanto, visionare con attenzione la perizia redatta dal consulente incaricato dal Giudice, il quale analizzerà le spese necessarie per un eventuale sanatoria edilizia che rimane interamente a carico dell'aggiudicatario. La liberazione dell'immobile sebbene molto celere può richiedere qualche sacrificio economico qualora debba essere eseguita in forma coattiva con l'ausilio necessario di un avvocato. Altra voce, spesso trascurata dai vari acquirenti, è relativa alle spese condominiali, che come affermato dalle disposizioni di attuazione al codice civile all'art. 63 testualmente

Spese a carico dell'aggiudicatario

Scritto da Avv. Michele de Cerbo
Lunedì 01 Agosto 2011 00:00 -

recita: "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Tale disposizione implica che l'amministratore potrà rivalersi sull'aggiudicatario per ottenere il pagamento delle spettanze condominiali.

Consiglio spassionatamente di accertarsi se nel condominio in cui è situato l'immobile, siano stati effettuati lavori di particolare importanza tali da rendere antieconomico un acquisto all'asta.

Avv. Michele de Cerbo

