

POST N° 22 Come scongiurare il pericolo di riscontrare difformità del bene dopo l'aggiudicazione all'asta

Uno dei rischi maggiori che comporta l'acquisto di immobili alle aste giudiziarie è l'assenza di garanzia per eventuali vizi e per la mancanza di qualità del bene aggiudicato. Garanzia, al contrario, operante nel caso di acquisto di immobile da privati.

Tutt'altra situazione si verifica, invece, nell'ipotesi in cui il bene venduto all'asta dovesse, successivamente all'aggiudicazione, risultare gravato da oneri, da diritti reali o personali (come per esempio, in caso di esistenza di un contratto di locazione opponibile o di trascrizione del diritto di usufrutto a favore di terzi), nella cui eventualità, **anche all'aggiudicatario è riconosciuto il diritto a far valere le garanzie di legge** secondo le regole comuni. La suddetta tutela è però invocabile a patto che di tali vincoli l'aggiudicatario non ne abbia avuto conoscenza, nè potesse averne usando l'ordinaria diligenza.

Senonché, troppo spesso, gli improvvisati consulenti degli acquirenti alle aste (potenziali acquirenti che – ci teniamo a sottolineare – per volere del legislatore non devono più essere solo i cosiddetti “investitori immobiliari professionisti”), come unico rimedio utile a scongiurare tali rischi deleteri, sbandierano l'abilità nel saper leggere la perizia del C.T.U. derivante, a loro esclusivo dire, dall'abitudine e dall'esperienza ad operare in questo campo.

Ebbene, non è così! Il “**Consulente ideale**”, veramente competente ad affiancare il potenziale acquirente nelle aste giudiziarie non è affatto colui che è, semplicemente, abituato “a leggere” la perizia dei tecnici (documento, questo, che

potrebbe, purtroppo, non riportare una descrizione puntuale dell'immobile pignorato senza con ciò comportare alcuna responsabilità del Tribunale e, per converso, il diritto alla restituzione o alla riduzione del prezzo versato dall'aggiudicatario), quanto piuttosto quel Professionista che, per formazione universitaria, post universitaria ed esperienza quotidiana, ha un bagaglio culturale teorico-pratico che comprende:

a) quelle **tipiche competenze legali** per intercettare gli eventuali vincoli che gravano sull'immobile, esaminando tutti gli atti del procedimento esecutivo e non solo, dunque, la perizia;

b) quelle **tipiche competenze legali** per svolgere ulteriori ed autonome indagini (se del caso, extra processuali);

c) quelle **tipiche competenze legali** per adottare il giusto rimedio, cioè l'esatto tipo di azione da intraprendere nel malaugurato caso in cui l'immobile acquistato all'asta risultasse gravato da oneri, da diritti reali e personali non apparenti che ne diminuiscono il libero godimento.

In poche parole, l'unico segreto per acquistare all'asta un immobile a prezzo scontato anche del 30-40%, rimane quello di farsi affiancare dal miglior consulente possibile che altri non è che l'Avvocato specializzato nelle vendite e negli acquisti di beni immobili alle aste giudiziarie.